

武汉市东西湖区
政府采购项目
计划函号：J23085032-4817

需求公示材料

项目名称：吴家山街 2023 年度业委会帮辅服务（第二次）

项目编号：JNL-ZFCG-2023-018-2

采 购 人：武汉市东西湖区人民政府吴家山街道办事处

代理机构：湖北金诺临工程管理有限公司

采购日期：2023 年 8 月

采 购 人（盖章）：武汉市东西湖区人民政府吴家山街道办事处

联 系 人：13517261072

联系电话：李松

地 址：武汉市东西湖区吴家山街东西湖大道 2709 号

预 算：50 万元

最高限价：50 万元

采购方式：竞争性磋商

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、管理关系的不同供应商，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、重大税收违法案件当事人名单，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：本项目为非专门面向中小微企业。

6. 本项目的特定资格要求：无

第二部分：项目技术、服务和商务要求

一、采购清单

说明：文件中“★”标注的技术、服务及商务要求，应满足或优于；否则，其文件按照无效响应处理。

序号	名称	数量	单位	备注
1	吴家山街 2023 年度业委会帮扶服务 (第二次)	1	项	/
服务期		自合同签订之日起一年（合同期结束后，若考核良好，可续签下一年合同，最多可续签 2 年）		
是否专门面向中小企业		否		
价格扣除比例		10%		

二、概述及简介

引进第三方社会组织帮扶我街开展 2023 年度业委会组建、换届、履职及物业纠纷调解、业务培训等工作，助力创新社区治理、促进社会和谐稳定。

三、国家相关行政主管部门颁布的强制标准、规范

服务内容需执行国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范（若有更新，以最新标准、规范为准）。

四、★主要服务内容为：

- 1、对街道起草或者拟发布的规范业主委员会及物业服务相关文件或有关文书进行审查，提出专业修改意见和补充建议；向街道提供国家、省市工作趋势及有关信息，就物业服务行政管理及业主组织方面提出工作建议；就街道的有关决策提供专业意见，或者应要求对决策事项进行论证分析。
- 2、协助街道、社区指导并参与业主委员会组建、换届全过程，从筹备前期参与业主委员会成立，依法依规给予专业指导意见及协助，直至业主委员会备案正式成立，确保成立过程中各项流程及资料的规范性。
- 3、参与处理业主、业主委员会之间矛盾纠纷，指导并解答居民提出的有关问题；并对参与事项所反映出的行政管理、组织指导等工作出具书面建议。

-
- 4、协助街道社区督促物业服务企业规范行为，协助参与处理物业纠纷调解，及时处置信访投诉，通过上门走访调查、与相关部门的协调配合，形成各项资源有效整合、内外联动的工作格局，促进物业服务纠纷的有效解决。对考评结果差、居民群众意见大的物业服务企业，指导小区居民实施依法合规退出机制。
 - 5、应要求针对街道、社区工作人员开展业主委员会组建、履职及物业管理相关法律法规、典型案例开展定期培训，不少于 6 次，提升工作人员对于业委会工作、物业管理工作指导的规范性。
 - 6、针对业主、业主委员会开展业主委员会工作职责、物业管理相关法律法规宣传、培训，指导业主委员会依法履职，维护业主合法权益。
 - 7、协助街道、社区坐实“三方联动”机制，助力社区居委会、业主委员会、物业服务企业三方联动常态化发展，建立联席会议和矛盾调解等机制，共同解决业主最关心、最直接、最现实的利益问题。
 - 8、协助街道、社区指导小区业主成立自管组织，开展物业“牵手行动”，协助自管组织登记为民办非企业单位，探索志愿服务抵扣减免物业服务费等创新举措。
 - 9、采购人要求的其他社会工作业委会事务指导服务内容。

五、技术、服务要求

序号	服务名称	功能及技术参数	评审点 ※
1	服务方案	本项目的服务方案	※
2	内部管理制度	本项目的内部管理制度	※
3	项目工作重难点分析及对应的解决措施	本项目的团队管理方案	※
4	团队管理方案	本项目的人员考核方案	※
5	人员考核方案	本项目的人员培训	※
6	人员培训	本项目的服务质量保证措施	※
7	合理化建议	本项目的合理化建议	※

注：“★”标注的技术、服务要求为强制要求，即必须满足或优于，不满足作为无效响应处理。

六、商务要求

序号	商务条款	内 容	评审点※
1	服务期	自合同签订之日起一年（合同期结束后，若考核良好，可续签下一年合同，最多可续签2年）	
2	服务地点	采购人指定地点	
3	类似业绩	供应商自2020年8月以来承接过类似业委会帮辅社会工作项目	※
4	人员实力	投入本项目的工作人员具有相应的资格证书	
5	相关承诺	供应商做出相应承诺	
6	文件制作	响应文件逐页有连续页码，并有详细目录、评分索引页，目录与有关材料装订顺序对应清晰，查阅方便。	
7	★结算方式	按武汉市东西湖区政府采购支付规定执行，具体内容在签订合同时协商约定。	※

注：“★”标注的商务要求为强制要求，即必须满足或优于，不满足作为无效响应处理。

第三部分：评审因素及评分标准

1) 商务评议（25 分）

序号	评审因素	分值	评分标准	因素来源
1.1	人员实力	8	项目负责人具有中级及以上社会工作者职业资格证书得 2 分；拟投入本项目的工作人员具有初级及以上社会工作者职业资格证书，每提供 1 名得 2 分，最高得 4 分； 拟投入本项目的工作人员专业法律服务能力，具备法律职业资格或律师资格证的得 2 分，未提供不得分。	商务要求 (序号 3)
1.2	类似业绩	10	供应商 2020 年 8 月以来至今承接过类似业委会帮辅社会工作项目（以合同签订时间为准）提供合同，每提供一个得 2 分，满分 10 分，未提供不得分。	商务要求 (序号 4)
		5	上述业绩中用户单位给予的不低于满意的评价，每提供 1 份得 1 分，本项最高得 5 分。（由用户单位或其内设主要负责部门提供盖章的用户反馈意见或评价结果，并注明联系人及电话，同一用户单位不重复计算，未提供不得分。）	
1.3	相关承诺	2	如采购人认为供应商投入的工作人员数量、业务水平、专业配置等不能满足本项目实际工作需要时，有权要求供应商及时调配符合资格要求的人员。供应商对上述条款提出承诺得 2 分。	商务要求 (序号 5)

(2) 技术、服务评议（65 分）

序号	评审因素	分值	评分标准	因素来源
2.1	服务方案	15	供应商提供的服务方案先进合理，总体安排科学可行，响应方案内容全面合理、并提供具体的经济处罚措施及考核办法得 15 分； 服务方案先进合理，总体安排科学可行，响应方案内容全面合理得 12 分 内容基本全面合理，可行得 8 分； 存在部分响应缺陷或缺漏的得 4 分； 未提供不得分。	技术服务 要求 (序号 1)

2.2	内部管理制度	7	供应商提供的内部管理制度，响应方案内容全面合理、科学可行、提供具体的经济处罚措施及考核办法，并结合服务需求的得 7 分； 内容基本全面合理的得 4 分； 存在部分响应缺陷或缺漏的得 2 分； 未提供不得分。	技术服务要求 (序号 2)
2.3	项目工作重难点分析及对应的解决措施	10	供应商提供的项目工作重难点分析及对应的解决措施准确掌握重点、难点，思路清晰的得 10 分； 内容基本全面合理的得 6 分； 存在部分响应缺陷或缺漏的得 3 分； 未提供不得分。	技术服务要求 (序号 3)
2.4	团队管理方案	10	供应商提供的团队管理方案，响应方案内容全面合理、科学可行、提供具体的经济处罚措施及考核办法，并结合服务需求的得 10 分； 内容基本全面合理的得 8 分； 存在部分响应缺陷或缺漏的得 5 分； 未提供不得分。	技术服务要求 (序号 4)
2.5	人员考核方案	8	供应商提供的人员管理考核机制，响应方案内容全面合理、科学可行、提供具体的经济处罚措施及考核办法，并结合服务需求的得 8 分； 内容基本全面合理的得 6 分； 存在部分响应缺陷或缺漏的得 4 分； 未提供不得分。	技术服务要求 (序号 5)
2.6	人员培训	10	供应商提供公司对人员的日常培训计划，响应方案内容全面合理，清晰详尽，得 10 分； 内容基本合理得 6 分； 存在部分响应缺陷或缺漏的得 4 分； 未提供不得分。	技术服务要求 (序号 6)
2.7	合理化建议	5	供应商提供的合理化建议，内容科学合理、有价值、可行性强的 5 分； 内容基本科学合理、可行得 3 分； 内容存在缺陷或缺漏的得 1 分；未提供不得分。	技术服务要求 (序号 7)

(3) 价格评议 (10 分)

序号	评分内容	分值	评分标准
----	------	----	------

3.1	报价得分	10	有效投标价为不高于采购方控制价上限值且通过符合性检查的投标价： a 评标基准价的确定：价格得分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。 其他投标人的价格得分按照下列公式计算： b 投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×10%×100
-----	------	----	---

第四部分：合同书格式（参考）

（根据《政府采购法》和《民法典》相关规定，采购人和中标人之间的权利和义务，应当按照平等、自愿的原则以合同方式约定。此合同书仅作为签订正式合同时的参考，正式合同书应包括本参考格式之内容。）

（此合同书仅供签订正式合同时参考用，正式合同书应包括此参考格式之内容）。

第一章 合同书（参考格式）

合同书格式

（此合同书仅供签订正式合同时参考用）

甲 方（购买方）：

电 话：

地 址：

乙 方（服务提供方）：

电话：

地址：

按照《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下：

一、 合同金额

本项目合同金额为（大写）：人民币 _____。

二、 服务范围

（一）服务目标

引入第三方专业服务机构力量协助及指导吴家山街道范围内有需要的小区推进业主委员会组建或换届工作有序开展，促进业主委员会更好的履职，助力多方联动、和谐多方关系，提升辖区范围内业主、物业使用人的幸福感、获得感及满足感，创新社区治理新格局。

（二）服务对象

本项目重点服务对象为吴家山街道及辖区内社区。

（三）服务内容

1、助力多方联动，完善联动会议机制。协助社区、业主委员会、业主、物业服务企业等开展联动会议，及时针对物业相关问题进行协商解决；

2、协助社区指导并参与业主委员会组建、换届的全过程，确保相关 workflows 的合法合规；

3、协助社区参与物业纠纷调解，防止因物业问题引发更大的社区矛盾，缓解基层社区治理工作压力；

4、针对社区工作人员开展物业管理相关法律法规培训，提升社区工作人员对于物业管理工作的规范性，规避相关风险与漏洞；

5、针对业主委员会开展工作职责、物业管理相关法律法规培训，指导业主委员会依法履职，维护业主合法权益；

6、针对业主开展物业知识宣传工作，促进业主对物业知识的了解，提升业主对物业管理工作的参与度。

三、 权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方对乙方执行本项目的服务效果、资金使用、人员配备情况等运营工作进行日常监管。

2、甲方须为乙方提供项目开展所必需的场地、办公设备等。

3、甲方及时反馈、明确意见；咨询事项须明确具体、具有可操作性。

4、甲方负责乙方在开展本项目工作过程中与辖内社区、有关部门、相关业主、物业服务企业的协调工作。

5、甲方对乙方开展服务提供必要的协助及便利，包括：有关情况及相关资料的提供；乙方社工及工作人员出入有关部门及场所的便利等。

6、甲方应及时签收确认认可乙方人员工作，必要时可将服务记录用于工作汇报。

7、甲方应按约定支付项目费用。

（二） 乙方的权利和义务

1、乙方应保证投入该项目的工作人员满足项目需求。

2、乙方须遵守国家法律法规及社会工作伦理道德，为服务对象提供优质的服务。

3、乙方工作人员应按时按质完成约定工作事项，形成服务记录。

4、乙方定期向甲方如实反映项目的执行情况及成效，根据甲方的要求，配合做好项目服务记录整理工作。

5、乙方工作人员如有需要调整的，应提前说明原因征得甲方同意。

6、乙方需严格按有关规定管理使用好政府购买服务经费，对项目配备的固定资产进行登记，并注意维护和保管。

7、合同期内因征得甲方同意的原因，乙方未完成的工作服务内容的；乙方仍须做好固定资产、相关工作资料移交工作。

四、 服务期限

项目服务期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。合同期结束后，若考核良好，可续签下一年合同，最多可续签2年。

五、 项目经费及付款方式

（一）项目经费

本项目经费为额定经费，含人员工资、福利，交通、通讯等开展服务所产生的费用。

（二）付款方式

按武汉市东西湖区政府采购支付规定执行，具体内容在签订合同时协商约定。

（三）乙方开户资料

开户名称：

银行账号：

开 户 行：

六、 保密

乙方必须采取措施对本项目实施过程中的技术资料保密，否则，由于乙方过错导致的上述资料泄密的，乙方必须承担相应责任。项目完成后，甲、乙双方均有责任对本项目的技术保密承担责任。

未经甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方为本合同提供的技术资料提供给与本合同无关的任何第三方，不得将其用于履行本合同之外的其它用途。即使向与履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同所必需的范围。

七、 违约责任与赔偿损失

（一）乙方提供的服务不符合本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价 10%的违约金。

（二）乙方提供服务未在双方商议时间完成的，从逾期之日起每日按本合同总价 5%的数额向甲方支付违约金；逾期 15 天以上（含 15 天）的，甲方有权解除本合同，要求乙方支付违约金，并且给甲方造成的经济损失由乙方承担赔偿责任。

（三）甲方无正当理由拒收接受服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总价 10%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同总价的 5%向乙方偿付违约金。

（四）其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

（五）违约金不超过合同总金额。

八、 争议解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，甲、乙双方一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、 不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 3 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十、 其它

（一）本合同所有附件均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

（三）除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十一、 合同生效

（一）合同自甲乙双方代表或其授权代表签字盖章之日起生效。

（二）合同壹式_____份，其中甲乙双方各执_____份。

甲方（盖章）：

签定日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

签定日期： 年 月 日

