**招标项目需求**

**一、对通用条款的补充内容**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内 容** | **规 定** |
| 1 | 联合体投标 | 见《招标公告》中“投标人资格要求”部分的相关内容 |
| 2 | 投标有效期 | 120日历天（从投标截止之日算起） |
| 3 | 投标人的替代方案 | 不允许 |
| 4 | 投标文件的投递 | 本项目实行网下投标，按照招标文件的要求提交纸质文件正本1份，副本4份，电子文件1份（WORD和PDF格式电子文档各1份）电子文档要求U盘，PDF格式有签字盖章，不留密码，无病毒，不压缩，密封提交，所有应答文件应于递交截止时间之前送达招标文件规定的地址。 |
| 5 | 履约保证金 |  \ 万元或合同金额的 \ %，缴纳方式： |
| 6 | 中标服务费 | 根据“深圳市财政委员会关于规范深圳市社会采购代理机构管理有关事项的补充通知(深财购[2018]27号)”的规定执行。招标代理服务收费以中标/成交通知书公布的中标金额为计算基准,按差额定率累进法计算,作为招标代理服务费。低于人民币陆仟元的，按陆仟元计取。 |

备注：本表为通用条款相关内容的补充和明确，如与通用条款相冲突的以本表为准。

**二、实质性条款**

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 具体内容 |
| 1 | 完全满足本项目服务期限的要求。 |
| 2 | 本项目招标建筑面积不少于8500平方米（自有：需提供房产证；租赁：需提供租赁合同（租赁期限：公告发布之日起大于3年）、房产证及产权所属人出具的针对本项目的转租许可证明材料） |
| …… |  |

注：上表所列内容为不可负偏离条款

**三、项目概况**

（一）预算金额: 人民币伍佰玖拾柒万元（5,970,000.00）/年，最高投标限价: 人民币伍佰玖拾柒万元（5,970,000.00）/年

（二）项目概况: 深圳市残疾人联合会租赁残疾人就业基地项目。

**四、项目技术要求**

（一）位置要求

深圳市范围内,优先考虑龙华区、宝安区范围内；

（二）场地面积要求

本项目招标建筑面积不少于8500平方米，必须符合以下具体条件：

1. 具备80间以上学员宿舍及员工倒班宿舍（带独立卫生间）；满足180人以上同时用餐需求以上的食堂；可用于办公、若干个学员训练用房；庇护性就业培训模拟流水线场地；学员活动用房；学员康复用房；会议、档案存储、仓库用房。

2、有以下配套服务设施优先考虑：

1. 配套户外活动场地2000平方米以上;
2. 具有便利的公共交通；与公交或地铁站的步行距离不大于1000米；
3. 提供地库停车位数量不少于30个；
4. 附近具有医疗机构。

（三）装修及免租期要求

按照《残疾人就业服务中心建设标准》（建标178-2016）进行装修，即：供残疾人使用的区域均应设置无障碍设施，并应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763的规定，学员宿舍附属卫生间及供残疾人使用的公共厕所均应采取无障碍设计，设置明显的无障碍标识系统等。学员宿舍须有24小时热水供应。

现有场地不能为毛坯，且需提供水供电等日常使用设备，防火防盗设施设备良好，可以正常入住，为完善装修工作，应有1个月以上的装修免租期。如已有完善的相关设施可不设置装修免租期。

（四）安全防护要求

1、须符合国家的消防规范要求，装修后的物业须通过消防主管部门的验收并取得其核发的消防验收合格证（建筑工程主体及二次装修消防验收意见书）。

2、相对独立或能分割形成的独立院落，有人流车流分离的道路出入口；

3、学员宿舍及训练活动场所须配备安全防护栏杆等安全防护设施。具有全方位无死角的视频监控。

（五）具备正规完善的物业管理

物业服务要求：按专业化的要求配置服务人员，安保人员不少于10人，清洁人员不少于3 人，维修人员不少于2 人。

1、租赁面积所有设施设备的管理及维护：确保管理维护范围内所有项目、设施的完好和正常使用，零修工程合格率100%，返修率<0.5%，重大维修工程回访率100%。建立24小时维修值班制度，及时排除故障。

2、租赁面积的环境卫生的维护：每日做好区域内的日常保洁服务，保持良好卫生环境，环境卫生达标率100%。做好区域内的绿化养护和管理。按规定做好“四害”消杀及防疫消毒工作，消杀达标率100%。

3、租赁面积的日常安全巡查服务：对区域实行24小时保安监控管理，加强日常巡查，确保各项财产安全，保证良好的工作秩序，偷盗案件发生率为“0”。负责区域所有门窗、照明、公用电器设备等的开、关，及时发现和排除各种安全隐患。做好突发事件应急预案。加强消防日常检查，制定突发性火灾等应急预案，设立消防疏散示意图，保证紧急疏散通道通畅，确保无消防安全隐患，火灾发生率为“0”。

**五、项目商务要求**

（一）租赁期限

本项目租赁期限：此项目为长期服务项目，一年服务期满后如验收合格，可根据本项目需要和供应商的履约情况续签。一年一签，最长不超过三年。

（二）场地价格

租金及物业管理费最高限价：597万元/年（包含税金、物业管理费等所有费用）

场地价格组成：

1. 培训场地面积：办公用房、食堂、学员训练用房、就业培训模拟流水线场地、学员活动用房、会议、档案储存、仓库、宿舍用房，合计面积不少于8500平方米建筑面积，金额为495万元/年。
2. 物业管理费：102万元/年。

（三）报价要求

投标单位的报价应是此项目服务的总价，发布招标项目服务价是投标的最高限价，报价可以等于或低于招标价，但不能高于招标价，高于招标价为废标。投标人投标报价总额一经中标后，即作为中标单位与采购单位签订该项目合同的总价，并且是含税价及场地日常维护、维修、保养等所有费用。投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿，各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险。

（四）付款方式

按月结算。每月7日为上月租金及物业管理服务费结算日，招标方凭中标方完税发票，由招标方签署付款凭证,办理付款手续。通过银行转账方式将租金及物业管理服务费转账至中标方账户。

（五）水、电结算标准及付款方式

租赁期内，招标方使用租赁房屋所产生的水、电、气、通讯等相关费用均由招标方自行承担，招标方可直接与深圳供电局有限公司、深圳市水务（集团）有限公司结算相关费用。如由中标单位代收费用标准不高于： 电费为1.2元/度 ，水费5.5元/立方。 招标方应于每月7日前，根据中标方提供的相关单据（招标方有权进行复核）完税发票，向中标方缴清上一个月的水、电、等相关费用。

**六、投标报价**

1.本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由企业根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，投标报价总价作为中标单位与采购人签定的合同金额，合同期限内不做调整。

2.投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标；评标时，评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3.投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复，并以投标人在投标文件中提出的综合单价或总价为依据。

4.除非政府集中采购机构通过修改招标文件予以更正，否则，投标人应毫无例外地按招标文件所列的清单中项目和数量填报综合单价或总价。投标人未填综合单价或总价的项目，在实施后，将不得以支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或总价内。

5.投标人应充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

6.投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险。