

招标项目需求

一、项目背景

自 2007 年取消持证上岗制度、2016 年取消物业管理师制度后，直至目前，新的物业管理职业经理制度与深圳物业管理人才的培养体系均未建立。现行的《深圳经济特区物业管理条例》等法规对物业项目经理人的从业行为做出有关要求，但物业行业仍面临着职业经理培育认证制度与管理人才培养体系缺失、行业存量人才的知识体系亟待更新、物业服务行业专业形象有待提升等问题，为推进深圳物业经理人队伍高质量发展与专业化提升、完善物业服务评价体系，加强深圳市物业管理项目负责人的培育管理，落实物业服务激励名单、风险名单管理制度，提高物业服务评价精度，针对不同等级、出现不同情形的物业管理项目负责人进行再管理，提高物业服务监管精度，现委托第三方机构协助开展“物业经理人培育管理工作技术服务”。

二、技术要求

（一）持续核对校正物业经理及物业项目的基础信息

持续核对市物业管理信息平台的物业项目负责人相关信息，根据项目负责人实际情况对工作信息、项目数据进行校正。结合已签订并备案的物业服务合同信息，对已进场而未注册的项目负责人进行持续督导，督促其尽快完成在平台的身份绑定和信息完善工作，对其公司和项目的相关信息进行检查漏补缺。

（二）编制《物业经理人职业操守守则》

结合国家政策法规和行业管理特性，借鉴国内外先进的物业管理职业操守规范经验，充分考虑行业发展趋势和各方意见建议，从物业管理项目经理的任职要求、工作职责、职业操守和从业评价等内容着手，编制系统全面、具有可操作性的职业操守准则，进一步规范物业经理人职业行为，引导物业经理人加强职业品德和专业素养。

（三）编制《深圳物业经理人就业状况和发展白皮书》

全面梳理深圳历年来物业经理人数量和规模变化情况，按照住宅、商业等不同业态，对不同区域、不同规模企业的物业经理人的职业发展、薪资待遇、能力

需求等情况进行收集分析，基于行业发展趋势，编制《深圳物业经理人就业状况和发展白皮书》，对物业经理人就业与发展的未来趋势进行分析建议。

（四）提升物业经理职业素养和服务水平

组织开展项目管理、安全生产、绿色物业、服务评价解读等专题培训活动，打造具有行业认可度的培训认证品牌，提升项目负责人综合素质、管理水平和服务质量。

（五）挖掘收集物业经理典型案例

结合以上工作和《深圳市物业服务评价管理办法》评价情况，持续深入挖掘行业内业绩出色、表现优秀、工作扎实的项目经理信息，收集其在服务业主、构建和谐社区等方面做出的不懈努力、勇于奉献的优秀事迹，对收集到的优秀经验做法和典型案例进行梳理，对不良行为信息进行警示总结，制作成相关汇编材料。

（六）开展行业科普和典型案例等宣传

通过传统媒体和公众号、软文等新媒体渠道，加大对市物业管理信息平台的宣传推广力度、对物业行业基本知识的科普力度，并对挖掘到的物业经理优秀事迹进行宣传推广，树立一批物业服务标杆，加深社会公众对物业管理和物业人的认知，提升物业管理的社会形象和社会美誉度，提高物业人对行业的认同感和职业荣誉感。

（七）组织开展物业经理交流活动

开展物业经理经验交流分享活动，组织粤港澳大湾区物业服务行业的项目经理进行交流、学习、合作，分享项目管理、市物业管理信息平台信息应用、提升服务水平等方面的经验做法，形成示范效应，共同研讨提升物业经理综合素质、管理能力、服务水平，匹配新发展阶段对项目负责人管理项目、服务业主的要求。

★三、商务要求（注：以下商务要求条款均为实质性条款，供应商投标时不得负偏离，否则按投标无效处理）

（一）服务期限

自合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日。

（二）付款方式

本项目采用分三期付款方式：

首期：自双方签订合同之日起，采购方在收到发票后 10 个工作日内，采购方支付中标方合同总价款的 50%。

中期款：中标方按照合同规定完成中期服务并通过采购方验收后，采购方在收到发票后 10 个工作日内，采购方支付中标方合同总价款的 40%。

尾款：中标方完成合同规定的全部工作内容并通过采购方验收，采购方在收到发票后后 10 个工作日内，采购方支付中标方合同总价款的 10%。

注：以上为预计付款方式，合同订立时，采购人可根据实际情况最终确定支付方式，并在合同中予以明确。

(六) 报价要求

1. 项目服务价格上限：本次项目服务的控制金额为人民币 50.4 万元整，参加单位的报价不可高于控制金额，否则参加单位的投标文件视同无效。

2. 本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费、企业的利润和不可预见费等一切费用。如出现任何遗漏内容需产生额外费用，均由中标人自行承担，采购人将不再另支付任何费用。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单位签订的合同金额，合同期限内不做调整。

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. 除非招标代理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，将不予支付，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；

7. 投标人应根据本企业的成本自行决定报价。评审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,应当要求其在评审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;在此情况下,投标人仍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。(评审委员会成员对投标人提供的说明材料判断不一致的,按照“少数服从多数”的原则确定评审委员会的意见)。