

政府采购项目需求确定书

项目名称： 洛阳市青年人才公寓东区物业管理服

务项目

采购单位： 洛阳市机关事务管理局

编制单位： 洛阳市机关事务管理局 (盖章)

编制时间： 2022年12月25日



编制说明

一、采购单位可以自行组织编制采购需求，也可以委托采购代理机构或者其他第三方机构编制。

二、编制的采购需求应当符合《财政部关于印发政府采购需求管理办法的通知》（财库〔2021〕22号）要求及政府采购的相关规定。

三、斜体字部分属于提醒内容，编制时应删除。

四、对不适用的内容应删除，并调整相应序号。

一、需求调查情况

(一) 是否开展需求调查

对常年进行服务的以及行业内知名的物业公司，通过走访询价等方式开展调查。

(二) 需求调查方式

调查的方式为市场咨询的方式。

(三) 需求调查对象

各物业服务公司

(四) 需求调查结果

1. 相关产业发展情况

在新形势下，物业管理行业将迎来快速发展的机遇期。

物业服务企业持续完善标准、扩展服务内容、更新管理手段、推进技术升级、创新品牌、赋能系统管理、提升从业人员素质，实现行业转型升级、高质量发展的目标。

2. 市场供给情况

物业管理市场需求具有情感性、多样性、长期性、集体性和依赖性，物业管理市场的需求会随着时代的不同、业主与使用人的收入水平、观念等的变化而变化，由低层次走向高层次，由简单到复杂，由少到多，由浅到深。

3. 同类采购项目历史成交信息

润达物业管理有限公司

洛阳市鑫园物业管理有限公司

4. 可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购情况

售后服务：按国家规定及行业要求，为采购人提供完善到位的物业管理服务。

5. 其他相关情况

/

二、需求清单

青年人才公寓东区物业管理服务项目，为确保人才公寓各项服务工作及时，服务标准高，服务人员不低于 24 人（包括保洁、绿化、维修人员）。

（一）项目概况

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，通过公开招标的方式采购物业管理服务公司。

（二）采购项目预（概）算

总 预 算： 76 万元

包 1 预算： 76 万元

（三）采购标的汇总表

包号	序号	标的名称	品目 分类编码	计量 单位	数量	是否 进口
第一包	1	洛阳市青年人才公寓东区物业管理服务项目		年	1	否

（四）技术商务要求

1. 包 1

(1) 技术要求

为确保人才公寓各项服务工作及时，服务标准高，服务人员不低于 24 人。

(2) 商务要求

在组织采购活动中按照《洛阳市财政局关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（洛财购〔2022〕6 号）要求，不专门面向中小企业采购，对符合该办法规定的小微企业报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。