

“天津亿合丰新材料科技有限公司智能制造产业园”项目前期物业管理招标公告

(招标编号：津物区划非[2023]第 022 号)

“天津亿合丰新材料科技有限公司智能制造产业园”非住宅物业项目，由天津亿合丰新材料科技有限公司开发建设，现委托正宏（天津）工程咨询有限公司根据有关规定，通过公开招标的方式选聘前期物业服务企业。

一、招标项目基本情况（具体情况见附件 1）

1. 本项目业态类型：工业厂房

2. 本项目坐落地址：天津市静海区天津子牙循环经济产业园区八号路 18 号

3. 本项目物业管理区域四至范围：东至洛阳道、天津市静海区土地整理中心用地；南至园区八号路；西至福建道；北至天津市静海区土地整理中心用地。

4. 本项目总用地面积：233347.5 平方米

本项目总建筑面积：251417.54 平方米

地上建筑面积构成为：总建筑面积 251417.54 平方米（其中工业厂房 236171.54 平方米、非经营性配套公建 15246 平方米）。

地下建筑面积构成为：总建筑面积 0 平方米。

本项目的建筑密度为 50.13%；容积率 1.08；本项目内共含建筑物 71 栋；项目总户数为 71 户。

5. 绿化指标：绿化率 3.35%，绿地面积 7827.6 平方米。

6. 停车场库：

本项目规划建设机动车停车位 267 个，均为地上车位。

7. 开发建设分期情况：三期

8. 项目竣工时间：一期 2021 年 12 月 28 日、二期 2024 年 4 月 30 日等。

二、物业管理服务内容及标准（见本公告附件 2）

三、前期物业服务合同期限

前期物业服务合同至业主大会与物业服务企业签订新的物业服务合同生效之日终止。

四、获取招标文件的时间、方式

凡有意参加投标者，请于 2023 年 12 月 7 日——2023 年 12 月 13 日，每日 09:00——17:30（北京时间）将购买招标文件的费用以电汇或银行转账方式汇入指定账号，并在汇款备注中标明拟投标项目名称，同时以发送邮件方式将获取招标文件所需材料的扫描件发送至 zhgczxtj@163.com（邮箱地址），并及时通知招标代理机构，招标代理机构将会把招标文件以邮件形式发放。

1. 获取招标文件需提供的材料

- (1) 登记表（原件一份，加盖企业公章）；
- (2) 投标人营业执照（复印件一份，加盖企业公章）；
- (3) 授权委托书（原件一份，加盖投标人企业公章、法定代表人印鉴）；
- (4) 购买招标文件的汇款单截图。

2. 招标代理机构开户信息如下：

单位名称：正宏（天津）工程咨询有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司天津保利香槟小微企业专营支行

银行帐号：634424899

3. 招标文件售价

人民币：1000 元/本。

注：招标文件一经售出，概不退费。

参加投标企业报名日期以购买招标文件费用到账时间为准。

成功获取招标文件的投标人需将纸质材料于递交投标文件截止之日前以邮寄方式寄送到天津市河西区友谊北路广银大厦A座 1802 室，如递交投标文件截止之日前未收到投标人获取招标文件的纸质材料，将以撤标处理。

五、对投标人的要求

1. 具备独立法人资格的物业服务企业；

2. 依法纳税；
3. 无行贿犯罪记录；
4. 未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结或破产状态；
5. 未被有关部门（不受属地管理及级别限制）暂停投标资格或通报，并在暂停或通报期内；
6. 未被有关部门或信用信息公示系统列入黑名单（不受属地管理及级别限制）；
7. 本次招标不接受联合体投标。
8. 投标人具备工业厂房类型物业管理经验。
9. 投标人具备中级工程师 1 名；中华人民共和国特种作业操作证（低压电工作业） 人员 3 名；中华人民共和国特种作业操作证（高压电工作业） 人员 8 名；中华人民共和国职业资格证书【建（构）筑物消防员或消防设施操作员】 人员 8 名。
10. 拟派驻项目负责人应具有本科以上学历证书。
11. 拟派驻项目负责人应与投标人有劳动关系。

六、投标截止时间

1. 投标文件递交的截止时间为：2023 年 12 月 27 日 09:00（北京时间），递交地点为：天津市河西区友谊北路广银大厦 A

座 1802 室。

2. 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件, 招标人不予受理。

七、发布公告的媒介

本次招标公告在中国招标投标公共服务平台
<http://www.cebpubservice.com/>上发布。

八、招标人联系方式

1. 名称: 天津亿合丰新材料科技有限公司

2. 办公地址: 天津市静海区子牙经济开发区园区八号路 18
号

3. 联系人: 韩建新

4. 联系方式: 13833651272

九、招标代理机构联系方式

1. 名称: 正宏(天津)工程咨询有限公司

2. 办公地址: 天津市河西区友谊北路广银大厦 A 座 1802 室

3. 联系人: 王岩

4. 联系方式: 13602111208

注：所有报名材料均使用标准 A4 复印纸报送。

特此公告

招标人：



法定代表人：（盖章）



招标代理机构：（盖章）



法定代表人：（盖章）



备注：招标公告的内容为虚线以上的全部内容。

日期：

- 附件：1. 招标项目基本情况
2. 物业管理服务内容及标准
3. 登记表
4. 授权委托书

附件 1：招标项目基本情况

由天津亿合丰新材料科技有限公司投资开发的“天津亿合丰新材料科技有限公司智能制造产业园”项目，坐落于天津市静海区天津子牙循环经济产业园区八号路 18 号。区域四至范围：东至洛阳道、天津市静海区土地整理中心用地；南至园区八号路；西至福建道；北至天津市静海区土地整理中心用地。

地上建筑面积构成为：总建筑面积 251417.54 平方米（其中工业厂房 236171.54 平方米、非经营性配套公建 15246 平方米）。

地下建筑面积构成为：总建筑面积 0 平方米。

本项目的建筑密度为 50.13%；容积率 1.08；本项目内共含建筑物 71 栋；项目总户数为 71 户。

绿化指标：绿化率 3.35%，绿地面积 7827.6 平方米。

本项目规划建设机动车停车位 267 个，均为地上车位。

以下为该项目配套设施设备情况：

1. 出入口数量：本项目设置出入口 2 个，其中主出入口 2 个，安排人员立岗值守；
2. 化粪池数量：32 个
3. 污水井数量：250 个；雨水井数量：200 个
4. 信报箱数量：71 个
5. 监控系统与消控系统设置在一处，安防监控系统：功率 25KW；
消防监控系统：功率 25KW；

6. 室外公共照明：景观照明功率 136KW；庭院照明功率 87KW；
7. 避雷点位：284 个；
8. 物业管理用房面积：754.25 平方米；
9. 本项目设置红号站 10KV 共 1 处，为整体项目使用，需物业人员安排值守；
10. 道路面积：91500 平方米；
11. 本项目需提供地上车位管理方案。

附件 2:

物业管理服务内容及标准

一、物业管理服务内容及标准

投标人根据招标人提出的服务内容、服务标准提供服务。内容及标准如下:

(一) 公共性基本服务内容

1. 综合管理服务内容

序号	服务内容	措施与标准
1	服务中心	设置服务接待中心,配置办公家具及电话、计算机等办公设施。
2	管理服务人员	(1) 管理人员持有物业管理员上岗证;管理人员服装统一、佩戴标志、仪表整洁规范、文明服务。 (2) 水、电等特种作业员工均应持有专业部门颁发的有效证书上岗,严格遵守操作规程及保养规范。
3	服务时间	每天 24 小时有管理人员接待业主及物业使用人,处理物业服务合同范围内的公共性事务,受理业主及物业使用人的咨询和投诉,答复率 100%、有效投诉处理率 100%。
4	日常管理与服务	(1) 日常服务应符合国家和我市《物业管理条例》的有关规定以及物业服务合同的约定。 (2) 建立物业区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、环境卫生维护等方面的规章制度。 (3) 物业服务合同签订规范,公布物业服务内容、标准及物业管理服务费标准。

		<p>(4) 实行 24 小时报修值班制度。</p> <p>(5) 对进出项目的装修车辆、装修人员实行出入证管理，对装修现场进行巡视。</p> <p>(6) 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为，要求责任人停止侵害、恢复原状，对拒不改正的书面报告有关部门处理。</p> <p>(7) 每年进行二次业主及物业使用人满意度测评，覆盖率达到 90%以上，对管理服务中的薄弱环节适时整改。</p> <p>(8) 按规定使用共用部位、共用设施设备专项维修资金，公布专项维修资金使用情况。</p> <p>(9) 每年第四季度将物业管理共用部位、共用设施设备运行状况的报告提交业主委员会，并在项目内公告。</p>
5	档案基础资料管理	<p>(1) 广泛运用计算机对业主及物业使用人资料、收费管理、日常办公等进行管理。</p> <p>(2) 建立完善的档案管理制度（包括物业竣工验收资料、设备管理档案、业主及物业使用人资料、日常管理档案等），各种基础资料，台账报表、图册健全，保存完好。</p>
6	服务项目 管理	提供有偿特约服务和代办服务，公示服务项目及收费标准。

2. 清洁卫生服务内容

楼外公共区域：硬化地面、主次干道每天清扫 2 次以上，干净整洁；绿地无垃圾、纸袋等杂物；公共区域日常设专人保洁，保持干净整洁无杂物；对园区内主路、干路积水、积雪、烟花炮屑适时进行清扫；室外标识、宣传栏、信报箱等每周擦拭 3 次；景观照明灯每月清洁 1 次；垃圾清运时间合理，避开业主出入高峰时间段；清运时密封装运，日产

日清；垃圾桶、果皮箱每天清洁 2 次，夏季每天进行消毒。定期做好消杀工作。

3. 公共秩序维护服务内容（含机动车及非机动车管理）

- a) 人员要求：统一着装，佩戴统一标志，仪容仪表整洁规范，当值时立岗不倚不靠，语言文明规范；配备对讲装置；正确使用各类消防、物防、技防器械和设备；协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作，发生治安事件或者各类灾害事故时，及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。
- b) 门岗：各出入口 24 小时值勤，并有详细的交接班记录；
- c) 巡逻岗：按照规定路线和时间每两小时巡查一次，做好巡查记录。对车辆秩序进行疏导、指挥。
- d) 监控室要 24 小时监控值班，做好值班记录，杜绝非工作人员随意进入，保证仪器和设备的安全，随时提供监控资料。
- e) 定期进行消防设备的检查和保养，保证消防设备始终处于良好状态，发现火灾事故或隐患，及时处理并上报有关部门。
- f) 严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序，确保园区正常工作。
- g) 秩序维护员身高在 1.75 米以上，退伍军人优先。
- h) 车辆管理：引导机动车辆按规定路线行驶并在指定地点停放，停

放有序；非机动车停放整齐。

4. 绿化养护服务内容

- a) 草坪养管：生长正常，整齐雅观、绿地呈现自然景观，树冠完整美观，无枯叶死杈，草坪覆盖率达 95%以上，无坑洼积水，无明显裸露地，及时补植死亡草种，病虫害率达控制在 5%以下，草坪及地被植物整齐，草坪适时修剪，高度不超过 8 公分。绿篱修剪及时，适时补种无缺株。
- b) 灌木和花卉管养：灌木百平米内枯萎不得超过 5 株，生长良好，花繁叶茂，造型美观，修剪工艺精细，植物造型具有艺术感和创意。每年种植部分草花等观赏性植物，提升品质感。
- c) 乔木的管养：乔木百平方米内枯萎不得超过 2 株，生长旺盛，枝叶健壮，树型美观。行道树上缘线整齐，修剪适度，干枝冠美，景观效果优良。
- d) 绿地维护：保护绿地内的花草树木，对任何侵占和破坏行为要加以制止，并设立提示牌。根据气候和季节状况，适时组织浇灌、施肥和松土。适时做好病虫害防治，保持树木花草正常生长。
- e) 设施维护：保护围栏、护树架和护网等绿化设施，适时采取植物防冻保暖措施，扶正加固。保护绿化供水设施，防止绿化用水被盗用。

5. 共用部位、共用设施设备维修养护服务内容

- a) 房屋外檐：外观完好、整洁；外墙无脱落、无破损、无纸张乱贴和乱悬挂现象。
- b) 屋面：无违反规划私搭乱建。
- c) 地面：平整、干净，无塌陷、污染。
- d) 门窗：统一有序，色调一致，不超出外墙面。
- e) 设施设备维修养护

序号	设备设施系统	日常巡检内容与标准		维保工作内容与标准	
		内容	标准	内容	标准
1	供配电	指示灯、各种仪表、开关、外观、桩头、清洁、温度、接地、绝缘、门锁。	仪表、指示灯、温度正常，接地良好，桩头无松动，外观无损，开关在规定位置。	测试绝缘，积炭情况，紧固桩头，清洁工作，电压、电源、各类开关。	绝缘良好，开关、继电器无积炭，桩头牢固，电压、电流正常，开关自如。
2	消防泵	控制箱、开关、指示灯、电机、泵、水压、管道、仪表。	接线牢固，无异味，各类指示灯、仪表、水压正常，无渗漏。	紧固桩头、叶轮，根据情况清洗轴承，加油，更换易损件，清洁联动。	外观整洁，运转正常，水压达到标准，无渗漏，每月起动一次。
3	消防排烟	风机、风叶、控制电器、软接头、电流、电压。	风机转动正常，无异声，风叶固定良好，电器控制正常，软接无	紧固桩头，加注润滑油，清洁控制箱，修补软接，测试绝缘，	控制箱内外清洁，风机运转正常，风量达到要求风管无泄漏，无噪声。

			损。	联动消防模块。	
4	疏散指示灯	灯具、罩壳、安装、清洁。	照明良好，无破损，保持清洁。	灯具、蓄电池、充电器、电压、电流、按钮。	电压、电流符合要求，充电器工作正常，蓄电池符合标准。
5	消火栓	消火栓箱、水龙带、水枪、阀门、清洁。	消火栓箱体完好，水龙带无霉变。	阀门、供水。	阀门清洗、加油，供水正常。
6	污水泵	控制箱、开关、指示灯、电机、泵、水压、管道、仪表、溢位漂球。	接线牢固，无异味，各类指示灯、仪表、水压正常，无渗漏，溢位开停正常。	清洁、检查电机绝缘、清洗轴承、加油、更换易损件、电缆、控制系统。	无杂物，电机绝缘良好，电缆无破损，泵运行正常，控制正常。
7	雨污水井	井盖、管道。	井盖无锈蚀、破损，管道畅通。	每月疏通一次排污管道，沉积池清污。	井盖外观良好，无破损，沉积池无污物，管道畅通。
8	外围道路	有无开裂、起壳、错位、破损、明沟盖有无缺少损坏。	无开裂、起壳、错位、破损，明沟盖无破损。	修补路面。	道路完好无损。
9	标志牌	有无缺损、固定是否牢固。	无缺损，固定牢固。	紧固螺栓，更换破损标色。	完好、牢固。
10	照明	检查照明设施是否正常。	巡查，随坏随修，保证照明正常，完好率 100%。	照明设施正常运行。	保证项目正常使用。

11	智能化系统	日常维护保养，定期检测。	巡查、维护正常使用功能完好。	月检。	维护正常使用功能完好。
12	通风系统	日常维护保养，定期检测。	巡查、维护正常使用功能完好。	定期维修保养。	维护正常使用功能完好。
13	避雷系统	检测避雷设施是否正常。	正常使用。	定期检查维修避雷网。	保证避雷网无间断。
14	消控系统	日常维护保养，定期检测，宣传、培训、演练。	报警、通讯设备完好，灭火迅速，方法得当；设备齐全，会使用，不堵占消防通道，不存放易燃易爆物品，不违章用火用电。	每月定期检查维修泵、栓、带，保证，保证系统运行良好，无渗漏、腐蚀、破损、丢失、过期，保持表面清洁。	熟悉消防法规和方针，掌握消防技能，训练、宣传、演习组织严密，定期培训，保证消防器材随时启用。

6. 其它管理服务内容(含装饰装修管理)

装饰装修加强监督，正确引导；严格控制，加强巡查；谨慎验收，不留隐患以及措施；

二、物业管理服务费收费方式

包干制

三、物业管理服务费测算方式

物业管理服务费按照招标人明确的服务内容、服务标准根据管理服务成本测算，计价单位为：元/月.平方米。

投标人应将物业管理基本服务费与机电设施设备日常运行养护费、能

源费分别测算。

附件 3

投标人领取招标文件登记表

招标人 信息	招标人：			
	招标项目名称：			
投标人 情 况	名称：			
	法定代表人：			
	企业注册地址：			
	统一社会信用代码：			
	法定代表授权人			
	联系电话			
拟派驻 项目负 责人情 况	姓名		性别	
	身份证号		联系电话	
	学历		政治面貌	
	职称名称		职称等级	
注：表中内容应如实填写，不得涂改。				

填表人：

填表日期：

投标人盖章

附件 4

投标人授权委托书

委托人（公司）： _____

统一社会信用代码： _____

法定代表人： _____ 性别： _____

身份证号码： _____

受委托人姓名： _____ 性别： _____

联系电话： _____

身份证号码： _____

工作单位： _____

我系 _____（公司）的法定代表人，现委托 _____ 为我的代理人，并以我的名义参加 _____ 区“ _____ ”项目的前期物业管理投标工作。

受委托人签署的一切有关文件，我均以承认，特此证明。

受托人无权转让委托权。

授权委托自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日有效。

附：受托人身份证复印件

委托单位：（盖章）

委托人：（法定代表人盖章）

日期：