

苏州市相城区喜庆花园小区物业管理项目招标公告

(招标编号: SZSX2024-SZ-GK-002)

项目所在地区: 江苏省, 苏州市, 相城区

一、招标条件

本苏州市相城区喜庆花园小区物业管理项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为其他资金/, 招标人为苏州市相城区元和街道喜庆花园业主委员会。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模: 苏州市相城区喜庆花园小区物业管理服务

范围: 本招标项目划分为 1 个标段, 本次招标为其中的:

(001) 苏州市相城区喜庆花园小区物业管理项目;

三、投标人资格要求

(001 苏州市相城区喜庆花园小区物业管理项目)的投标人资格能力要求: 通用资格条件

1. 投标人为中华人民共和国境内合法注册的独立法人或其他组织, 具有独立承担民事责任能力, 具有独立订立合同的权利且没有被行政主管部门责令停产、停业或进入破产程序 (提供企业营业执照复印件、“国家企业信用信息公示系统”网站 (www.gsxt.gov.cn) 企业信息查询页码截图及法定代表人身份证复印件);
2. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录 (提供书面证明或网站截图打印件);
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力 (自行起草《承诺函》);
4. 企业财务要求: 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 (提供 2020-2022 年度财务审计报告复印件);
5. 企业信誉要求: 投标人近三年内未被列入“中国执行信息公开网”网站 (www.zxgk.court.gov.cn) 中“失信被执行人(法人或其他组织)名单”; 未被列入“国家企业信用信息公示系统”网站 (www.gsxt.gov.cn) 中“严重违法失信名单(黑名单)” (提供上述网站截图, 如相关失信记录已失效的, 投标人须提供相关证明资料);
6. 投标人近三年内没有处于行政主管部门确认的禁止投标的范围和处罚期间内; 近三年没有有关部门认定的串通投标和弄虚作假骗取中标的行为, 没有经有关部门认定的因其服务引起的重大及以上质量事故或重大及以上安全事故 (自行起草《承诺函》);



7. 投标人禁止挂靠或将本项目物业管理事项整体外包、转包给他人（自行起草《承诺函》）；
8. 投标人须承诺不存在以下情况：投标人与本招标项目其他报名投标人为同一个控股股东、实际控制人、单位负责人或法定代表人（自行起草《承诺函》）；
9. 投标人须承诺足额缴纳投标保证金，存在违反招标规则、串标、围标、放弃投标、中标后拒签合同的行为的，有罚没投标保证金的风险（自行起草《承诺函》）；

投标保证金：投标人应在报名截止日前以基本账户向招标代理机构账户汇款缴纳投标保证金人民币：100000 元整（大写：壹拾万元整）；并提交银行汇款凭证的复印件。投标保证金缴纳后应与招标代理机构进行确认。如未予确认，引起的损失及风险由投标人自行承担。

投标保证金退还与罚没：

- （1）投标人报名材料审核不合格的，在招标人公示“投标企业名单公告”5 日内全额原路退还；
- （2）投标人未获得中标候选人资格的，在中标候选人公示 5 日内全额原路退还；
- （3）投标人获得中标候选人资格但未中标的，在招标人召开业主大会结果公示 5 日内全额原路退还；
- （4）中标人投标保证金在合同签订并全额交纳招标代理服务费后全额原路退还。同意代理机构从其保证金中扣除服务费的，直接扣除，剩余部分原路退还；
- （5）投标人报名材料审核合格，在招标人“投标企业名单公告”之列，但最终放弃投标的，其投标保证金不予退还；
- （6）投标人获得中标候选人资格，但在招标人召开业主大会确定中标人之前书面申明放弃中标候选资格的，其投标保证金将不予退还；
- （7）中标人在收到中标通知书后，无法定正当理由拒签物业服务合同或未按招标文件规定提交履约保金或者中标人的违法行为导致中标被依法确认无效的，其投标保证金不予退还；
- （8）招标文件规定的其他不予退还保证金的情形。

10. 投标人须承诺，一旦中标应当在收到中标通知书后 7 个工作日内，向招标人提交履约保证金人民币：200000 元（大写：贰拾万元整）。同时须承诺如中标，对物业服务合同期限内扣除的履约保证金，中标人按招标文件的要求及时补足履约保证金，以确保履约保证金金额维持在 20 万元。

11. 投标人须承诺，如成为中标候选人将全额承担其当次业主大会业主意见征集费用（参照或依据第三方跑票费用）。

12. 投标人须承诺，物业服务期限内，每年度届满前 3 个月，由业主委员会组织并根据《物

志咨询

94058

业服务合同》的实际履约情况，对物业服务企业进行物业服务履约考核：第一年为试用期，如物业服务企业考核分值低于（<）80%（总分100分），物业服务合同将自行终止；第二年开始，物业服务履约考核每年不少于一次，如物业服务企业考核分值低于（<）80%（总分100分），业主委员会有权提交业主大会提前解除合同。投标人承诺一旦中标，若在合同服务期限（3年）内实际控制人发生变更的，物业服务合同履行将自行终止。

专用资格条件

1. 投标人拟任项目负责人在本企业缴纳社保证明并持相关的行业证书等证明资料；且无行政拘留违法记录、无刑事犯罪记录（自行起草《承诺函》）；
2. 具有苏州大市范围内单个外接的总建筑面积10万m²及以上全委存量住宅项目（非地产自有），提供有效期内物业服务合同一份；
3. 投标人可对以下项目提供方案，下列每个项目在评标时均有相应分值；
4. 投标人根据对项目的理解，制定包括但不限于带资针对以下方案制订可行性实施整体改造提升方案及后续实施时间进度表：
 - a) 小区绿化、水景、小品、游泳池提升可行性实施方案；
 - b) 小区会所翻新改造及会所运营可行性实施方案；
 - c) 小区监控提升改造及增设高空抛物可行性实施方案；
 - d) 小区消防系统提升改造可行性实施方案；
 - e) 小区道闸、出入口提升改造可行性实施方案；
 - f) 小区车位停放（共享）提升利用率可行性实施方案；
 - g) 小区电梯提升改造可行性实施方案。
 - h) 其他问题的可行性提升改造方案（包括但不限于小区公共道路、室外公共区域污渍的清理、室外地面石材、地砖的修补等）。

投标人须承诺在投标文件中就每个项目分别提交该项目的具体实施方案，方案内容应包括但不限于项目名称、方案、预算汇总表和资金来源、实施详细进度、完成时间、验收方式等，投标人须承诺按其所提交的实施方案实施完成并经业委会验收合格；如未能按方案实施完成并经业委会验收合格的，自愿承担以下违约责任：1. 在试用期届满前三个月时，如中标人仍有两项及两项以上未按进度完成的项目，直接判定为试用期不合格，试用期满合同自动终止；2. 不论合同提前终止、解除或继续履行，对于未能按方案实施完成并经验收合格的项目，业委会均有权根据该项目实施方案中的预算汇总表所载资金金额（下称提升改造金），扣除相应金额的履约保证金，如履约保证金金额仍不足以覆盖提升改造金的，投标人须承诺补足差

额 对于扣除的履约保证金，投标人应按招标文件的要求补足履约保证金，以确保履约保证金金额维持在 20 万元。

5. 本项目原物业服务企业（世茂天成物业服务集团有限公司）不受 2 条件限制；

6. 本项目不接受联合体投标。

投标申请人须按上述通用资格条件及专用资格条件要求提供纸质报名材料一式二份，按上述要求的顺序装订成册，每页均需加盖投标申请人单位公章，封面需有联系人姓名、联系方式及电子邮箱（在发标、澄清、评标等环节的通知，将以短信形式或电子邮件形式发送）。上述报名资料在报名时间内提交到招标代理机构处，报名时须同时随身携带所有原件备查。上述资料有任何一项缺少，招标代理机构经招标人同意后可不予受理。投标人应对所提供的材料真实性、准确性负责，若有弄虚作假行为，一经查实，将取消其投标资格，一切后果由该投标申请人承担。；

本项目 不允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：从 2024 年 02 月 18 日 09 时 00 分到 2024 年 02 月 23 日 17 时 00 分

获取方式：报名现场支付报名费，领取招标文件

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024 年 03 月 09 日 09 时 30 分

递交方式：相城区香城颐园日益社区纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024 年 03 月 09 日 09 时 30 分

开标地点：相城区香城颐园日益社区

七、其他

1. 物业项目名称：苏州市相城区喜庆花园小区。
2. 物业项目坐落位置：苏州市相城区喜庆路 8 号。
3. 物业类型：住宅。
4. 总建筑面积 121874.48 平方米；其中住宅 91332.72 平方米，停车场（库）18730.21 平方米；物业用房 706.78 平方米（其中提供物业办公所需用房约 200 平方米），社区用房 357.93 平方米，其他 10766.84 平方米；绿化面积 22500 平方米。
5. 小区全封闭，车行出入口 1 个，人行出入口 2 个。
6. 项目总户数 881 户。

7. 项目停车位 712 个，地面车位 121 个，地下车位 591 个。
8. 设置 1 处监控中心兼消防控制室。
9. 水景 1 处，健身游乐设施多处。
10. 项目电梯 20 部。
11. 项目建筑标准、消防、电气、供水排污、智能配套、景观绿化工程、公用照明系统等以建设单位规划设计为准，涉及的实际数据、能耗以投标人现场勘察进行经验预估。
12. 苏州市相城区喜庆花园小区物业服务参照《江苏省住宅物业管理服务标准 DB32/T538-2002》标准执行。（其中垃圾收集与处理与《苏州市生活垃圾分类管理条例》不一致的，以条例规定为准。）

物业管理服务质量：

（一）公共服务

接待和值守按《江苏省住宅物业管理服务标准 DB32/T538-2002》（以下简称《省标》）执行。服务时限按《省标》五 级执行。

（二）房屋、共用设施、设备维护与管理

- 1、巡检、装修管理按《省标》执行。
- 2、房屋油漆粉饰按《省标》五 级执行。
- 3、房屋建筑物外立面按《省标》执行。
- 4、给水设施按《省标》六 级执行。
- 5、排水设施按《省标》六 级执行。
- 6、供配电系统按《省标》执行。
- 7、弱电系统按《省标》执行。
- 8、避雷接地系统按《省标》执行。
- 9、电梯运行与管理按《省标》执行。
- 10、道路、停车场（车棚、车库）及配套设施按《省标》执行。

（三）清洁管理

- 1、共用楼道保洁按《省标》六 级执行。
- 2、电梯及电梯厅保洁按《省标》七 级执行。
- 3、共用卫生间保洁按《省标》七 级执行。
- 4、停车场、共用车库或车棚保洁按《省标》七 级执行。
- 5、道路保洁按《省标》六 级执行。



- 6、标识、宣传牌、雕塑、信报箱保洁按《省标》七级执行。
- 7、绿化带保洁按《省标》六级执行。
- 8、休闲、娱乐、健身设施保洁按《省标》五级执行。
- 9、门卫、岗亭、监控探头保洁按《省标》五级执行。
- 10、垃圾桶、果皮箱按《省标》六级执行。
- 11、垃圾收集与处理按《省标》六级执行。
- 12、卫生消杀按《省标》五级执行。

（四）园林绿化养护与管理

- 1、草坪按《省标》五级执行。
- 2、园林树木按《省标》五级执行。
- 3、花坛按《省标》五级执行。
- 4、人工湖、喷水池按《省标》五级执行。
- 5、假山、亭、廊、雕塑等建筑小品按《省标》六级执行。

（五）安全防范

- 1、人员组织按《省标》五级执行。
- 2、门卫按《省标》五级执行。
- 3、巡逻按《省标》五级执行。

（六）其他

紧急事故反应、其他防范措施、交通和车辆管理、消防、档案资料、专项服务、特约服务等按《省标》执行。

13. 物业服务费

住宅（一费制）：2.28元/月·平方米（含代收代交费）。物业服务费标准由各投标人在物业服务费最高限价范围内进行报价，不得超出最高限价。

代收代交费：

物业管理区域内由全体或部分业主承担且收费计量不能直接到单个业主的电梯、水泵、中央空调、集中供热、监控机房等设备运行电费及电梯年检维保、公共照明、公共用水等费用纳入代收代交费用。其中生活水泵已经纳入市政管网管理，除运行电费外的其他费用不列入代收代交费。

14. 车位相关费用

车辆类型 车辆类别 计费方式 收费标准

(元/月/个)

机动车 地下车位租金 包月停车 按指导价收费

地下车位停放费 48

地面车位租金 120

临时停放车辆车位 按指导价收费

特种车辆 救护、医疗、安全等特种车辆不收费。

15. 小区公共收益分配

项目 主要内容 备注

收益项目 业主共有部分经营所得收益（包括但不限于地面车位出租、临停车位出租、物业用房出租、广告、电信&移动基站服务费、租用小区内场地的租金、快寄柜场地租金）等；
业主委员会、物业企业、租赁方签署三方协议。

收益分配 公共收益 30%纳入物业服务企业（含税收及经营合理成本），70%纳入业主委员会公共收益账户，由业主委员会按照法律、法规及议事规则的相关规定使用。

八、监督部门

本招标项目的监督部门为相城区住房和城乡建设局。

九、联系方式

招 标 人：苏州市相城区元和街道喜庆花园业主委员会

地 址：苏州市相城区喜庆路8号

联 系 人：胡庆华

电 话：13951119085

电子邮件：/

招标代理机构：江苏苏协物业服务评估咨询有限公司苏州分公司

地 址：苏州工业园区苏虹西路9号新虹产业园1号楼320室

联 系 人：汤女士

电 话：0512-68560359

电子邮件：suxiepinggu@163.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：汤艳梅（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

