



昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域综合管理服务（三次）
竞争性谈判公告

（招标编号：WH-530100-2023-0400-0103）

项目所在地区：云南省

一、招标条件

本昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域综合管理服务（三次）已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为自筹资金 15.1723 万元，招标人为昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司。本项目已具备招标条件，现招标方式为其它方式。

二、项目概况和招标范围

规模：详见公告

范围：本招标项目划分为 1 个标段，本次招标为其中的：

(001)昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域综合管理服务（三次）；

三、投标人资格要求

(001 昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域综合管理服务（三次）的投标人资格能力要求：详见公告；

本项目不允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：从 2023 年 12 月 18 日 09 时 00 分到 2023 年 12 月 22 日 17 时 00 分

获取方式：到旺和招标咨询有限公司（昆明市五华区护国路 69 号护国大厦 9 楼）报名

五、投标文件的递交

递交截止时间：2023 年 12 月 26 日 14 时 30 分

递交方式：旺和招标咨询有限公司（昆明市护国路 69 号护国大厦 9 楼开标厅）纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2023 年 12 月 26 日 14 时 30 分

开标地点：旺和招标咨询有限公司（昆明市护国路 69 号护国大厦 9 楼开标厅）

七、其他

1. 项目条件

参照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及相关法律法规



规的规定，旺和招标咨询有限公司受昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司的委托，对《昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域综合管理服务》项目进行公开竞争性谈判，欢迎符合资格要求的单位参加该项目竞争性谈判。

2. 项目概况与内容

2.1 项目名称：昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域综合管理服务（三次）。

2.2 项目地点：昆明市官渡区大板桥街道新 320 国道 5088 号（昆明综合保税区）。

2.3 项目编号：WH-530100-2023-0400-0103

2.4 项目概况：昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼（6-14 层，包含屋顶）及公共区域面积为 17756.5m²；两层地下停车场面积为 15981.51m²，车位 332 个。门前广场：包含道路、停车区域、绿化等公共部分（不含裙楼门前广场卫生及云上花海自建物）的绿化看护。

注：项目所指公共区域为除商业部分（1-5 层）以外的区域，包含商业部分与办公楼共用的配电室、消防控制中心、道路、停车区域等部分。

2.5 谈判范围：完成昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域综合管理服务，包括但不限于：

（1）昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域办公楼安保及卫生打扫，一楼大厅接待、安保及卫生打扫，门前广场、道路的清洁、维护、安保等工作，以及消防设施设备管理、景观及停车管理，特种设备（电梯）管理和保洁、给排水系统管理，地下管道的疏通、供配电系统管理；

（2）昆明综合保税区商品展示中心办公楼主楼 6-14 层房屋和公共区域设施、设备的日常维修、养护和管理、日常清洁卫生、绿化看护、垃圾清运以及四害消杀；

（3）昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心主楼及公共区域门前广场、周边道路绿化看护；

（4）维护、疏导本物业管理范围内的交通秩序、对车辆进出、停放实施统一管理；

（5）协助甲方实施入驻企业管理工作，对二次装修实施全面监督、管理；

（6）负责主楼主要出入口的 24 小时值守及前台对客服务；

（7）消防控制中心 24 小时值守；

（8）商品展示中心裙楼对面停车场的保洁；

（9）完成甲乙双方协商确定的其他服务事宜。



注：具体的工作内容以招标人委托为准，招标人保留调整服务范围的权利。

2.6 质量要求：符合国家及行业规范，并满足招标人的要求。

2.7 服务期限：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日。

2.8 资格审查方式：资格后审合格制。

2.9 标段划分：本项目不分标段。

2.10 本项目估算费用约：151723.00 元。

2.11 资金来源：企业自筹。

3. 谈判申请人资格要求

3.1 营业执照要求：谈判申请人应为中国境内合法注册企业，具有独立法人资格的单位或其他组织，具备有效的营业执照，且谈判申请人名称与营业执照一致。

3.2 财务状况要求：谈判申请人应财务状况良好，并能提供（2020 年~2022 年）经第三方审计机构审计的财务报表（应包括资产负债表、利润表、现金流量表）及审计报告，成立年限不足 3 年的按成立年份提供，成立年限不足 1 年的无需提供。

3.3 项目经理：拟派项目经理年龄为 45 周岁以下，大专及其以上学历（物业管理相关专业）须为本单位人员，并提供社保缴费证明。

3.4 人员配置要求：拟派往本项目服务人员总数至少 10 人，须匹配项目物业基本服务需求，人员要求如下（具体要求详见竞争性谈判文件第五章《综合管理服务要求》）：

（1）项目经理：1 人，拟派项目经理年龄为 45 周岁以下，大专及其以上学历（物业管理相关专业），须为本单位人员，提供社保缴费证明。具备沟通及管理能力和胜任管理工作，负责现场综合管理全面工作，包括所辖管理区域的安全保卫、卫生秩序、绿化环境、设施设备维护保养等工作；

（2）客服人员：至少 1 人，35 周岁以下，有前台接待或客服工作经验，须为本单位人员，提供社保缴费证明。

（3）工程维修人员：至少 1 人，身体健康，能胜任维修工作，持有电工作业操作证，为本单位人员，提供社保缴费证明。

（4）保安人员：至少 4 人，身体健康，能胜任保安工作，持有公安机关核准的保安员证。

（5）保洁人员：至少 3 人，身体健康，能胜任保洁工作。

3.5 企业业绩要求：谈判申请人（2020 年 1 月 1 日-至今）至少承担过 2 项服务面积不低于 2 万平方米或服务金额不低于 10 万元的物业管理服务业绩（业绩证明材料为中标通知书或合同协议书或业主证明等相关材料，业绩证明材料须体现项目服务面积或合同金额，否则将影



响其有效性判定，业绩时效界定：2020年1月1日至今正在进行或已完均为有效）。

3.6 信誉要求：谈判申请人2020年1月至今没有处于被责令停业，投标资格未被暂停或取消，财产未被接管、冻结、破产等状态（谈判申请人自行提供承诺书）。未被“信用中国网（网址：<https://www.creditchina.gov.cn/>）”列入严重失信主体名单；未被“中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>）”列为失信被执行人；未被“国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）”列入严重违法失信名单（黑名单）。（谈判申请人自行提供查询截图，查询时间节点为：竞争性谈判公告发布之日起至谈判申请文件递交截止时间前，截图应显示截取时间信息）

3.7 承诺及其他要求：拟派人员不更换、不缺失承诺；谈判申请人承诺书。

3.8 本项目不接受联合体参与。

4. 竞争性谈判文件的获取

4.1 竞争性谈判文件发售时间及地点：2023年12月18日至2023年12月22日（节假日除外）每天上午9:00~11:30，下午14:00~17:00（北京时间）谈判申请人持：

- （1）企业营业执照副本（三证合一，复印件加盖公章）；
- （2）法定代表人身份证明书（原件）；
- （3）法定代表人授权委托书（原件，法定代表人除外）；
- （4）法定代表人或授权人（报名人）身份证。

到旺和招标咨询有限公司（昆明市五华区护国路69号护国大厦9楼）报名。

4.2 竞争性谈判文件售价：600.00元/份，售后不退。

5. 谈判申请文件递交截止时间及地址

5.1 谈判申请文件递交时间为2023年12月26日14时00分—14时30分（北京时间），谈判申请文件递交截止时间（同开启时间）为2023年12月26日14时30分，请于本项目谈判申请文件递交截止时间前将文件递交至旺和招标咨询有限公司（昆明市护国路69号护国大厦9楼开标厅），逾期送达的或不符合规定的文件将被拒绝。

5.2 谈判申请人在谈判会议开始前务必认真阅读本竞争性谈判文件全部内容，竞争性谈判文件如有变更，将以书面形式另行通知。

6. 发布公告的媒介

本次竞争性谈判公告在中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com>）上发布。招标人对其他网站或媒体转载的公告及公告内容不承担任何责任。

7. 联系方式

招标人：昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司 招标代理机构：旺和招标咨询有限公司

地址：昆明综合保税区（空港片区） 地址：昆明市护国路 69 号护国大厦 9 楼

邮编：650000 邮编：650000

联系人：杨工 联系人：史工

电话：0871-63371033 电话：13320544145

传真： / 传真：0871-63166288

电子邮件： / 电子邮件：564498253@qq.com

网址： / 网址：www.ynwhzb.com

八、监督部门

本招标项目的监督部门为--。

九、联系方式

招标人：昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司

地址：昆明综合保税区（空港片区）

联系人：杨工

电话：0871-63371033

电子邮件：--

招标代理机构：旺和招标咨询有限公司

地址：昆明市护国路 69 号护国大厦 9 楼

联系人：史工

电话：13320544145

电子邮件：564498253@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：史攀昆（签名）

招标人或其招标代理机构：（盖章）