

“ 龙锦馨园 ” 项目前期物业管理招标公告
(招标编号：津物区划[2023]第047号（经）)

项目所在地区：天津市,市辖区,河西区

一、招标条件

本“ 龙锦馨园 ”项目前期物业管理已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为其他资金.，招标人为天津市河西区宜居安居建设有限公司。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：“ 龙锦馨园 ”项目前期物业管理

范围：本招标项目划分为1个标段，本次招标为其中的：

(001) “ 龙锦馨园 ”项目前期物业管理；

三、投标人资格要求

- (001 “ 龙锦馨园 ”项目前期物业管理)的投标人资格能力要求：
1. 具备独立法人资格的物业服务企业，并具备本招标文件要求的服务能力的物业公司；
 2. 依法纳税和缴纳社会保障资金；
 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 住宅 类型物业管理经验。
 9. 拟派驻项目负责人应与投标人有劳动关系。；

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08月18日 09时30分到2023年08月22日 17时30分

获取方式：

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 znzbtj@126.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：中诺（天津）招标代理有限公司开户银行：招商银行股份有限公司天津中山路支行银行帐号：122912054210902

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和平区大沽北路65号汇金中心4402室

（接收投标人获取招标文件所提供纸质材料的地址），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、投标文件的递交

递交截止时间：2023年09月06日 09时30分

递交方式：天津市和平区大沽北路65号汇金中心4402室纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2023年09月06日 09时30分

开标地点：天津市和平区大沽北路65号汇金中心4402室

七、其他

“龙锦馨园”住宅物业项目，由天津市河西区宜居安居建设有限公司开发建设，现委托中诺（天津）招标代理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：经济适用房
2. 本项目坐落地址：河西区淶水道与鄱阳路交口
3. 本项目物业管理区域四至范围：东至江林西路、江西路、西至鄱阳路、赤水东道、天津市肯特酒店有限责任公司用地、南至淶水道、鄱阳路、天津市肯特酒店有限责任公司用地、北至赤水东道、江林西路。
4. 本项目总用地面积：44941平方米
本项目总建筑面积：143797.53平方米
地上建筑面积构成为：总建筑面积104896.3平方米【其中：住宅建筑面积80323.3平方米、公建建筑10154平方米、配套公建14419平方米（其中非经营性配套公建4154平米、经营性配套公建9250平米、市政配套公建1015平米）】。
地下建筑面积构成为：总建筑面积38901.23平方米【其中：地下车库32312.7平方米、市政配套公建380平方米。
本项目的建筑密度为30%；容积率2.33；本项目内共含建筑物14栋建筑物（其中8栋24-32层的高层住宅、6栋1-5层的配套公建）；项目总户数为 900户。
5. 绿化指标：绿化率38.9%，绿地面积17484.6平方米。
6. 停车场库：
本项目规划建设机动车停车位859个，其中，地上停车位38个，地下停车位821个。
7. 开发建设分期情况：一期
8. 项目竣工时间：2023年10月31日。

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8月18日——2023年8月 22日，每日9：30——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 znzbtj@126.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：中诺（天津）招标代理有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司天津中山路支行

银行帐号：122912054210902

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 天津市和平区大沽北路65号汇金中心4402室

（接收投标人获取招标文件所提供纸质材料的地址），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，并具备本招标文件要求的服务能力的物业公司；
- 2. 依法纳税和缴纳社会保障资金；
- 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 住宅 类型物业管理经验。
9. 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 9 月 6 日 9 :30（北京时间），递交地点为：天津市和平区大沽北路65号汇金中心4402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：天津市河西区宜居安居建设有限公司
2. 办公地址：天津市河西区围堤道55号
3. 联系人：崔悦
4. 联系方式：022-28301800

九、招标代理机构联系方式

1. 名称：中诺（天津）招标代理有限公司
2. 办公地址：天津市和平区大沽北路65号汇金中心4402室
3. 联系人：姜大志
4. 联系方式：022-27121160、18920190335

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：（盖章）

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

1. 项目名称：龙锦馨园

2. 四至范围：

东：江林西路、江西路

南：绿水道、鄱阳路、天津市肯特酒店有限责任公司用地

西：鄱阳路、赤水东道、天津市肯特酒店有限责任公司用地

北：赤水东道、江林西路

3. 物业类型：高层住宅

4. 房屋建筑结构：框架

5. 规划建筑面积：143797.53平方米

6. 绿地面积：17484.6平方米

7. 绿化率：38.9%

8. 道路面积：5603.7平方米

9. 化粪池数量：4座

10. 污水井数量：138座

11. 雨水井数量：82座

12. 垃圾中转站数量：1个，435平方米

13. 各类水泵数量，品牌，功率及备用情况：

编号 功率 数量 品牌

1 2.2KW 2台 赛莱默/南元

2 3KW 2台 赛莱默/南元

3 4KW 12台 赛莱默/南元

4 5.5KW 5台 赛莱默/南元

5 7.5KW 3台 赛莱默/南元

14. 水箱数量及容积：

水箱类型 数量 容积

316水箱 1座 3m*2m*2m

316水箱 1座 3m*2m*2m

316水箱 1座 4m*4m*2m

316水箱 1座 3.5m*2m*2m

15. 各业态电梯数量，品牌，功率，一梯几户：住宅8栋楼共配备16台电梯（品牌：巨人通力），额定功率12kw，一梯二户。

16. 信报箱数量：900个

17. 消防设施设备情况：

消防系统包括室内消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、防火门监控系统、电气火灾监控系统、消防电源监控系统及气体灭火系统。

18. 室内外公共照明设施种类、数量及功率：室内外公共照明设施两种，室内公共照明为吸顶灯2700个，功率9W；室外路灯106个，每个100W。

19. 监控设施种类、数量及功率：监控设施三种、数量237个，总功率13KW。

20. 避雷设施种类、数量：避雷设施一种、住宅8栋8个单体，每栋约220米。

21. 机动车库数量，面积：机动车库共计859个，其中地下汽车库821个面积32312.7平方米。

- 22. 露天停车场数量：38个。
- 23. 非机动车库数量：2081个
- 24. 共用设施设备用房面积：5169平方米
- 25. 物业管理用房面积：330平方米
- 26. 监控系统与消控系统是否设置在一处：是在一起
- 27. 出入口：共计4个，24小时值守

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

①服务中心：小区设置服务接待中心，配置办公家具及电话、传真机、计算机等办公设施设备。

②管理服务人员：管理人员服装统一、佩戴标志、仪表整洁规范、文明服务；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和物业使用人，处理物业服务合同范围内的公共性事务，受理业主和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：

A. 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；

B. 建立物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、环境卫生的维护以及绿化养护等方面的规章制度；

C. 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；

- D. 实行24小时报修值班制度。急修半小时内内到达现场，预约维修按双方约定时间到达现场，回访率95%以上；
- E. 对进出小区的装修车辆、装修人员实行出入证管理，对装修现场讲行巡视。
- F. 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；
- G. 运用计算机对业主资料、房屋档案、设备档案、收费管理、日常办公等进行管理，建立完善的档案管理制度；
- H. 每年至少进行二次业主满意度测评，覆盖率达到85%以上，对管理服务中的薄弱环节适时整改；
- I. 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；
- J. 每年第四季度将物业共用部位、共用设施设备运行状况的报告提交业主委员会，并在小区内公告；
- K. 公示场地占用费的收取和使用情况；
- L. 节假日进行专题布置，每年组织两次以上社区活动。

2. 清洁卫生服务内容

硬化地面、主次干道每天清扫2次，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2次；路灯每季度清洁1次；垃圾清运日产日清，无满溢现象；垃圾桶、果皮箱每天清洁2次，夏季每天进行消毒。

3. 公共秩序维护服务内容（含机动车及非机动车管理）

①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，发生治安案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。

②门岗：各出入口24小时执勤，其中主出入口7：00-

19：00立岗，并有详细的交接班记录；对外来机动车实行询问登记。

③巡逻岗：按照规定路线和时间每2小时巡查一次，做好巡查记录车辆管理：引导机动车辆按规定路线行驶并在指定地点停放。

④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

①草坪及地被植物整齐，草坪适时修剪，高度不应超过10公分。

②树冠完整美观，无枯枝死杈。

③绿篱修剪及时，适时补种无缺株。

④根据气候和季节状况，适时组织浇灌、施肥和松土。

⑤适时做好病虫害防治，保持树木花草正常生长。

⑥适时采取植物防冻保暖措施，扶正加固。

5. 共用部位、共用设施设备维修养护服务内容

①维修养护制度：在工作场所公示工作标准及岗位责任制度，执行良好，有检查记录、维修记录、保养记录。

②小区平面分布图、楼门标识等：保持完好齐全、规范美观，有缺损及时更换修补。

③房屋外檐：每周巡查一次，发现损坏按规定维修。

④雨水井、化粪池：每月检查一次，定期清理疏通，保持畅通，无堵塞外溢。

⑤场地、道路：每月巡查一次，场地、道路平整通畅，发现损坏按规定修复。

⑥安全标识：每天巡查一次，危及人身安全隐患处有明显标识，发现损坏及时修补。

⑦围墙：每周巡查一次，保持围墙完好，发现损坏按规定维修。

⑧路灯及庭院灯：接到报修后2小时内修复，完好率98%以上。

⑨供配电系统

A. 由专业人员对高压开关柜、室内高压电缆、变压器、低压配电柜、电源（控制）柜等进行巡视检查，发现问题及时处理。

B. 动力设备每月定期一次对各设备配电箱进行清扫，检查各连线有无松动，如有异常，尽可能选择在节假日或晚上进行检修。

⑩给排水系统

A. 给水：保证服务范围内用水供应，非市政停水时，十分钟内到场处理供水系统故障。

B. 排水：雨水井、排污潜水泵等能正常使用，污水井排水通畅，雨水井雨季到来前彻底清理一次，保证不存雨水。

安防系统

A. 按工作标准规定时间排除故障，保证各安防系统正常工作。

B. 监控摄像等安防设备运行正常，有记录并按规定期限保存。

消防系统

A. 消防监控中心24小时值班，消防系统设施设备齐全、完好无损，可随时启用；消防通道畅通。

B. 消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法和应急预案。组织开展消防法规及消防知识的宣传教育，明确各区域的防火责任人。

C. 完善突发火灾的应急预案，设立消防疏散示意图，照明设施设备，引路标志完好，紧急疏散通道畅通。

电梯系统：保证电梯24小时运行，轿厢内按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁；设专人，负责电梯运行的日常巡视，做好电梯日常使用状况记录，落实电梯检验计划；委托专业维修保养单位进行定期保养，物业公司应有专人对电梯保养进行监督，并对电梯运行进行管理；电梯发生一般故障，专业技术人员半小时内到达现场修理，发生电梯困人或其它重大事件时，物业管理人须在五分钟内到现场应急处理，专业技术人员须在半小时内到现场救助。

6. 其它管理服务内容（含装饰装修管理）：无

（二）各业态专享服务内容及标准

A、住宅业态服务内容

（1）清洁卫生服务内容

楼内公共区域：地面每天清扫1次，擦拭1次；墙面无灰尘、无乱悬挂等现象；顶棚目视无灰尘、无蛛网；楼梯扶手、栏杆、窗台每天擦拭2次；门窗玻璃每月擦拭2次；消防栓、标识牌等设施每周擦拭1次；电梯轿厢每天擦拭2次；操作板面每天消毒1次；每月对电梯门、壁保养1次；楼道灯每季度清洁1次。

（2）公共秩序维护服务内容

无

(3) 专属部位、专属设施设备维修养护服务内容

楼梯扶手、门窗：每周巡查一次，保持楼内公共部位门窗玻璃、配件完好，开闭灵活；楼内墙地面、顶面：每周巡查一次，遇有损坏适时修补；楼道灯：接到报修后2小时内修复，完好率98%以上。

(4) 其它管理服务内容

无

B、非住宅业态服务内容（配套公建）

(1) 清洁卫生服务内容

连廊、地面每天清扫1次，擦拭1次；墙面无灰尘、无乱悬挂等现象；顶棚目视无灰尘、无蛛网；楼梯扶手、栏杆、窗台每天擦拭2次；消防栓、标识牌等设施每周擦拭1次；楼道灯每季度清洁1次。。

(2) 公共秩序维护服务内容

巡逻岗：按照规定路线和时间每2小时巡查一次，做好巡查记录车辆管理：引导机动车辆按规定路线行驶并在指定地点停放。

(3) 专属部位、专属设施设备维修养护服务内容

楼梯扶手、门窗：每周巡查一次，保持楼内公共部位门窗玻璃、配件完好，开闭灵活；楼内墙地面、顶面：每周巡查一次，遇有损坏适时修补；楼道灯：接到报修后2小时内修复，完好率98%以上。

(4) 其它管理服务内容

无

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：

八、监督部门

本招标项目的监督部门为天津市住房和城乡建设委员会。

九、联系方式

招 标 人：天津市河西区宜居安居建设有限公司

地 址：天津市河西区围堤道55号

联 系 人：崔悦

电 话：022-28301800

电子邮件：/

招标代理机构：中诺（天津）招标代理有限公司

地 址：天津市和平区大沽北路65号汇金中心4402室

联 系 人：姜大志

电 话：27121160、18920190335

电子邮件：/

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：_____（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

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。

授权委托书自_____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：

