

## 林山雅苑小区物业管理企业选聘

(招标编号: JHZB202429)

项目所在地区: 江苏省南京市浦口区

### 一、招标条件

本林山雅苑小区物业管理企业选聘已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为,招标人为林山雅苑小区管理委员会。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: 林山雅苑小区物业管理企业选聘

范围: 本招标项目划分为1个标段,本次招标为其中的:

林山雅苑小区物业管理企业选聘

### 三、投标人资格要求

林山雅苑小区物业管理企业选聘:

(1) 具有独立的法人资格、能够独立承担民事责任的能力;

(须提供营业执照原件的复印件并加盖公章)

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;

(须提供2022年度或2023年度经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报告(至少包含资产负债表、现金流量表、利润表、财务情况说明书或财务报表附注)原件的复印件加盖公章,投标人公章,成立不满一年不需要提供。)

(3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;

(根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料原件的复印件并加盖公章)

(4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;

(须提供参加本次政府采购活动前半年内(至少一个月)依法缴纳税收和社会保障资金的相关资料原件的复印件并加盖公章;)

(5) 企业自2021年1月1日(含)以来,承担过类似综合住宅小区物业管理业绩。

(须提供合同原件的复印件并加盖公章,时间以合同签订时间为准;提供的证明材料必须能充分反映相关数据和内容,否则视为未提供,资格审查不通过)

(6) 参加本项目投标活动前三年内,在经营活动中没有重大违法记录。

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(7) 项目负责人资格: 具有市级物业经理岗位证书或物业管理师证书;

(须提供证书原件的复印件并加盖公章)

(8) 投标人必须承诺本合同期内不得上涨物业费、停车费等各项费用;必须承诺能配合小区业主大会、管委会的工作;

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(9) 投标人承诺严格按照小区管理公约、物业服务合同开展工作，维护业主利益，协助配合管委会解决房地产商遗留的房屋质量、公共配套设施、小区规划等遗留问题；

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(10) 投标人承诺未经业主大会或管委会表决同意不得允许开发商、电力、电信、移动、有线电视或其他第三方进入本小区施工或进行其他商业活动，若有违反立即解除合同。

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(11) 项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业：

(一) 同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；

(二) 将本人执(职)业资格证书同时注册在两个及以上单位

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

本项目不 允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：2024-09-06 09:00到2024-09-10 17:00

获取方式：本项目为公开招标，愿意参加本项目投标的单位可持《单位介绍信》、本人有效身份证、法定代表人授权委托书原件到江苏金衡工程项目管理有限公司（南京市浦口区江浦街道珠泉西路新理想佳园A4栋116室）报名及获取招标文件，文件费：¥500.00元，售后不退。 招标文件获取时间：2024年9月6日至2024年9月10日（北京时间），上午9:00:00至12:00:00，下午14:00:00至17:00:00。（节假日除外）

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2024-09-27 14:30

递交方式：现场纸质递交

#### 六、开标时间及地点

开标时间：2024-09-27 14:30

开标地点：南京市浦口区江浦街道珠泉西路新理想佳园A4栋116室

#### 七、其他

##### 1、招标条件

本招标项目林山雅苑小区物业管理企业选聘已批准建设，项目业主为林山雅苑小区管理委员会。本招标项目对投标人的资格审查，采用资格后审方法选择合格的投标申请人参加投标。

江苏金衡工程项目管理有限公司（招标代理）受招标人委托负责本项目的招标事宜。

##### 2、项目概述与招标范围：

2.1 标段名称：林山雅苑小区物业管理企业选聘；

2.2 项目地点：南京市浦口区桥林街道林山社区；

2.3 服务期：三年，合同一年一签；

2.4 招标控制价：

- (1) 物业管理公共服务费收费标准：住宅：0.9元/月/平方；
- (2) 汽车停放费收费标准：地面汽车停放费：80元/辆/月；
- (3) 公共能耗费收费标准：150元/户（多延少补）；
- (4) 小区商铺（门面房）物业服务费收费标准：1.5元/月/平方；

如任一分项报价超过分项招标控制价按无效报价予以否决。

## 2.5 招标范围及规模：

(1) 总建筑面积460630.00m<sup>2</sup>，地上总建筑面积约402950.66m<sup>2</sup>，地下总建筑面积约57679.34m<sup>2</sup>，其中包括：高层住宅面积约369811.23m<sup>2</sup>；商业面积约17623.93m<sup>2</sup>；物业管理用房面积约2738.80m<sup>2</sup>；社区服务用房面积约3050.50m<sup>2</sup>；居家养老服务站面积约1983.88m<sup>2</sup>；卫生服务站面积约564.12m<sup>2</sup>；消防控制室面积约124.50m<sup>2</sup>；设备用房面积约629.42m<sup>2</sup>（其中地上部分约544.87m<sup>2</sup>，地下部分约84.55m<sup>2</sup>）；快件用房面积约63.31m<sup>2</sup>；社区警务室面积约135.61m<sup>2</sup>；公厕面积约83.30m<sup>2</sup>；幼儿园面积约3999.00m<sup>2</sup>；供配电用房面积约2078.46m<sup>2</sup>；地上其它辅助设施面积约149.15m<sup>2</sup>；地下机动车车库面积约32422.95m<sup>2</sup>；地下非机动车车库面积约17016.10m<sup>2</sup>；储藏室面积约7871.19m<sup>2</sup>；消防水泵房面积约284.55m<sup>2</sup>。

### (2) 车位及车库

①机动车停车位：总机动车位数约3613个。地下机动车库类型为普通车位。露天普通公用车位1334个；地下室内机动车停车位2279个；室内普通租用车位为2279个。

②非机动车停车位：总非机动车位数约7284个。

## 3、投标人资格要求：

(1) 具有独立的法人资格、能够独立承担民事责任的能力；

(须提供营业执照原件的复印件并加盖公章)

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

(须提供2022年度或2023年度经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报告（至少包含资产负债表、现金流量表、利润表、财务情况说明书或财务报表附注）原件的复印件加盖投标人公章，成立不满一年不需要提供。)

(3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

(根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料原件的复印件并加盖公章)

(4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

(须提供参加本次政府采购活动前半年内（至少一个月）依法缴纳税收和社会保障资金的相关资料原件的复印件并加盖公章；)

(5) 企业自2021年1月1日（含）以来，承担过类似综合住宅小区物业管理业绩。

(须提供合同原件的复印件并加盖公章，时间以合同签订时间为准；提供的证明材料必须能充分反映相关数据和内容，否则视为未提供，资格审查不通过)

(6) 参加本项目投标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(7) 项目负责人资格：具有市级物业经理岗位证书或物业管理师证书；

(须提供证书原件的复印件并加盖公章)

(8) 投标人必须承诺本合同期内不得上涨物业费、停车费等各项费用；必须承诺能配合小区业主大会、管委会的工作；

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(9) 投标人承诺严格按照小区管理公约、物业服务合同开展工作，维护业主利益，协助配合管委会解决房地产商遗留的房屋质量、公共配套设施、小区规划等遗留问题；

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(10) 投标人承诺未经业主大会或管委会表决同意不得允许开发商、电力、电信、移动、有线电视或其他第三方进入本小区施工或进行其他商业活动，若有违反立即解除合同。

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(11) 项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业：

(一) 同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；

(二) 将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位

(须提供加盖公章的书面声明或承诺书)

(12) 本次招标是否接受联合体投标：否。

#### 4、投标报名及招标文件的获取：

4.1 本项目为公开招标，愿意参加本项目投标的单位可持《单位介绍信》、本人有效身份证、法定代表人授权委托书原件到江苏金衡工程项目管理有限公司（南京市浦口区江浦街道珠泉西路新理想佳园A4栋116室）报名及获取招标文件，文件费：¥500.00元，售后不退。

4.2 招标文件获取时间：2024年9月6日至2024年9月10日（北京时间），上午9:00:00至12:00:00，下午14:00:00至17:00:00。（节假日除外）

#### 5、评标方法

本项目采用综合评估法，评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照评分标准进行评分，按总分由高到低顺序推荐中标候选人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，应以抽签方式确定（满分100分，具体评分细则详见招标文件）。

#### 6、发布公告的媒介

江苏省招标投标公共服务平台、中国招标投标公共服务平台

#### 7、其他

7.1 潜在投标人的授权代理人必须在投标截止时间前到达开标现场并携带以下材料原件供招标人审查，不符合要求的招标人将拒绝其投标：

(1) 本人有效身份证原件；

7.2 投标人的单位名称必须与企业营业执照上的单位名称一致；如不一致，将导致资格审查不通过。

7.3 招标文件发放起始时间与公告公开发布时间同时进行。

#### 8、投标文件的递交

8.1 纸质文件，现场递交。

8.2 投标截止时间：2024年9月27日14:30:00

8.3 投标文件递交地点：南京市浦口区江浦街道珠泉西路新理想佳园A4栋116室

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

#### 九、联系方式

招 标 人： 林山雅苑小区管理委员会  
地 址： 南京市浦口区桥林街道林山村  
联 系 人： 朱主任  
电 话： 13813362619  
电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构： 江苏金衡工程项目管理有限公司  
地 址： 南京市浦口区江浦街道珠泉西路新理想佳园A4栋116室  
联 系 人： 马工  
电 话： 19852886179  
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）马嘉玉（签名）

招标人或其招标代理机构：\_\_\_\_\_（盖章）