

观山苑小区前期物业服务招标公告

1. 招标条件

观山苑小区前期物业服务，已由相关文件批准实施，现已具备招标条件。项目资金来源为企业自筹，昆明市同力建设工程咨询有限公司受招标人昆明安居投资建设有限责任公司委托对本项目进行公开招标，欢迎有实力的潜在投标人参与投标，现将有关事项公告如下：

2. 招标项目概况与招标范围

2.1 项目概况：观山苑小区位于昆明市呈贡新区雨花片区，东侧为地铁保养厂，南临博大路，西临雨花路，北面接滇池旅游度假保障性住房小区。用地面积 136487.31m²，总建筑面积 297207.81m²，地上建筑面积 228207.81m²，住宅 2260 套，15 班幼儿园一所，面积 4500m²，其他配套用房 4000m²，商业用房 5000m²，地下建筑面积为 69208.58m²，户数 420 户，机动车位 1611 个，非机动车位 2350 个，容积率 2.80，绿化面积 33339.42m²，绿化率 40.1%。小区共有 14 栋 22 个单元，最高层 34 层。设有配电室 5 个，水泵房及消防水泵房各 1 个，发电机组 2 个，中水房 1 个，电梯 48 部，智能化及消防合并监控室 1 个，地下车库出入口 6 个，小区车辆出入口 2 个。

2.2 招标规模：（1）住宅物业服务费最高不超过 1.70 元/m²/月（包含住宅物业费、电梯运行费、二次供水加压费）；（2）商铺物业费最高 3.00 元/m²/月；（3）机动车位管理费最高 30.00 元/个/月。

2.3 招标范围：观山苑小区前期物业服务，包括但不限于以下内容：

2.3.1 小区住宅、商业等用房未出售或租赁使用前的前期物业服务，包括：小区公共秩序维护管理、园林绿化管养、电梯维保等服务。

2.3.2 小区住宅、商业等用房已出售或租赁使用后的物业服务，包括但不限于：

（1）前期验房，主要工作内容：全面参与工程质量分户排查，记录存在问题并建档管理（含影音资料），跟进、督促整改进度，整改完成进行清单销项。

（2）配合业主接房，主要工作内容：确定交房流程，领取并向业主发放收房验房表，与业主共同验收，针对业主所提问题提出解决方案，按方案监督整改，整改完毕通知业主收房。

（3）日常物业服务，主要工作内容：对园林绿化进行全面修剪，公用设施设备及其运行的日常维护和管理、公共秩序维护管理、消防管理、停车场管理、公共环境卫生清洁、保洁服务、公共园林绿化养护和管理、装饰装修管理、水电使用管理等。

注：招标人保留对委托内容进行调整的权利，具体内容以招标人实际委托为准。

2.4 服务期限：管理服务期限为 2 年。

2.5 服务质量：按照国家该行业规范、相关标准和合同约定的相关要求，为招标人及小区

业主提供高质量管理服务，业主满意度不低于 95%，并随时接受招标人的检查、监督。

2.6 标段划分：本项目不划分标段。

3. 投标人资格要求

3.1 营业执照：投标人具备经市场监督管理部门登记注册的企业（事业）法人，具备有效的营业执照或事业单位法人证书或其他类似法定凭证。

3.2 财务状况：具有良好的财务状况，须提供近三年（2021-2023）经会计师事务所或审计机构审计的财务报表及审计报告（成立时间不足三年的，自成立初年提供；成立不足一年的，提供银行开具的资信证明文件或资金证明文件或存款证明）。

3.3 企业类似业绩：投标人近三年（2021 年-至今）至少承担过 1 项物业服务业绩（已完成或正在进行均可）（提供业绩证明材料：如中标通知书或合同协议书或业主证明等相关材料，业绩证明材料须服务时间、服务类型，否则将影响其有效性判定）。

3.4 项目负责人：具有注册物业管理师资格或全国物业管理企业经理资格，提供劳动合同或社保缴费证明。

3.5 企业信誉：投标人 2021 年 1 月 1 日至今在经营活动中没有重大违法记录，没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产等状态，没有被项目所在地政府或国家部委禁止市场准入等情形。投标人未被列入中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）失信被执行人名单；未被“国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）”列入严重违法失信企业名单（黑名单）。

3.6 相关承诺：投标时需按招标文件给出的相应格式作出承诺或说明。

3.7 本项目不接受联合体投标。

4. 资格审查方式

本项目招标资格审查采用资格后审的方式。

5. 招标文件的获取

5.1 凡有意参加投标者，请于 2024 年 09 月 19 日 至 2024 年 09 月 25 日（法定节假日、公休日除外），每日上午 09:00 时至 11:30 时，下午 14:00 时至 17:00 时（北京时间，下同），持营业执照复印件加盖单位章、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书、法定代表人或其授权委托人身份证至昆明市同力建设工程咨询有限公司（昆明市新兴路中段霖岚国际 A 座 9 楼 913 室）获取招标文件。

5.2 招标文件每套 600 元，售后不退。文件缴纳费用方式为：现金缴纳。

6. 投标文件的递交

6.1 递交投标文件的截止时间及开标时间：2024 年 10 月 09 日 09 时 30 分（北京时间），逾期送达的或不符合规定的投标文件将被拒绝。

6.2 递交投标文件的地点：昆明市同力建设工程咨询有限公司（昆明市新兴路中段霖岚国际A座9楼902室）。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告仅在中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com/>）、中国采购与招标网（<https://www.chinabidding.cn/>）上发布，我公司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。

8. 联系方式

招 标 人：昆明安居投资建设有限责任公司
地 址：昆明市西山区前卫街道润城第二大道7栋
联 系 人：史工
电 话：0871-64251636

招标代理机构：昆明市同力建设工程咨询有限公司
地 址：昆明市新兴路中段霖岚国际A座9楼913室
联 系 人：和可钦、王洋洋、程敏
电 话：0871-63114071、13658848005、15987132440
传 真：0871-65179022



9、监督部门

本项目邀请昆明市土地开发投资经营有限责任公司纪检监察室、招标合同部进行监督。
监督电话：0871-63187966-8103、0871-63187966-8352。