

苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸物业管理项目招标公告

(招标编号: SZSX2023-SZ-GK-013)

项目所在地区: 江苏省, 苏州市, 吴中区

一、招标条件

本苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸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/, 招标人为苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸第一届业主委员会。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: 苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸物业管理服务

范围: 本招标项目划分为 1 个标段, 本次招标为其中的:

(001) 苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸物业管理项目;

三、投标人资格要求

(001 苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸物业管理项目) 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：200000 元整（大写：贰拾万元整）；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人进行确认。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用后全额原路退还。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人资格的，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。

11. 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：500000 元（大写：伍拾万圆整）（自行起草《承诺函》）。

12. 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）（自行起草《承诺函》）。

13. 投标人须承诺，物业服务期限内，每年度届满前 3 个月，由业主委员会根据《物业服务合同》的实际履约情况，组织人员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（自行起草《承诺函》）

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. 投标人（含分公司）具有苏州大市范围内单个外接10万m²及以上在管全委存量住宅项目（非本地产自有），提供有效期内物业服务合同一份；
3. 投标人（含分公司）在苏州大市范围内有1个及以上（包括1个）省级示范物业管理项目的；或近三年内，在苏州大市范围内有1个及以上（包括1个）市级示范物业管理项目的，并提供相关证明材料；
4. 投标人须承诺，除电梯维保、消防维保外不得分包、转包任意第三方；服务于本项目的员工均为自有员工，由投标人缴纳员工社保，不得以任何方式（包括劳务派遣）委托第三方实施，包括不限于管理人员、秩序维护人员、工程人员、保洁人员、绿化人员等（自行起草《承诺函》）；
5. 投标人须承诺，在合同期内带资入场提升小区品质；带资金额不得低于100万元，须全额一次性汇入本小区公共账户。该费用单独列支，接受物业服务企业和业主的监督；如提前解除物业服务合同，按服务月数折算带资金额，时间不满一个月的按一个月结算费用，涉及大型工程支出的，由业委会主导，公开招标并经专业审计单位审计。

投标人根据对项目的理解，所提交的本项目改造、提升、管理方案，包括但不限于以下项目应附具体实施进度表，具有可行性，并应根据实施进度表实施完成；如未能实施到位的，应承担相应违约责任。

- a) 地下车库渗水改造可行性实施方案；
- b) 地下车库环氧地坪提升改造可行性实施方案；
- c) 监控盲区及高空抛物现象改造提升可行性实施方案；
- d) 单元门禁系统改造提升可行性实施方案；
- e) 非机动车库及入库坡道改造可行性实施方案；
- f) 电梯机房改造可行性实施方案；
- g) 西南出入口改造提升可行性实施方案；

- h) 地库出入口及小区出入口道闸改造提升可行性实施方案;
 - i) 地面电动车停车棚及充电桩增设可行性实施方案;
 - j) 健身游乐设施及水景改造提升可行性实施方案;
 - k) 其他问题的提升改造方案。
6. 本项目原物业服务企业（上海景瑞物业管理有限公司）不受 2、3 条件限制;
7. 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 20 日 09 时 00 分到 2024 年 02 月 28 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 16 日 09 时 30 分

递交方式：吴中区越溪街道溪江社区党群服务中心纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024 年 03 月 16 日 09 时 30 分

开标地点：吴中区越溪街道溪江社区党群服务中心

七、其他

一、招标条件

根据《中华人民共和国民法典》《苏州市住宅区物业管理条例》等有关法律、法规，以及《苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸业主大会议事规则》的规定，为充分实现广大业主的自治管理权，现就苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸物业管理进行公开招标。

二、招标项目

1. 物业项目名称：苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸。

2. 物业项目坐落位置：苏州市吴中区越溪街道文溪路 1188 号。
3. 物业类型：低层住宅（别墅）、高层住宅、商业用房。
4. 总建筑面积 268952.67 平方米；其中高层住宅 137723.28 平方米，低层住宅（别墅）71250.34 平方米，商业用房 1384.38 平方米，物业服务用房 1369 平方米。地下总建筑面积为 70744.38 平方米（其中地下汽车库 45559 平方米，消防泵房 198 平方米，水泵房 284 平方米，风机房 2680 平方米，非机动车库 22023.38 平方米）；共建配房 4683.58 平方米（其中物业服务用房 1369 平方米，社区用房 644 平方米，门卫 18.48 平方米，垃圾房及公厕 58 平方米，配电房 2594.1 平方米）等。绿化率约 30%。
5. 小区全封闭，车行出入口 2 个，人行出入口 3 个。
6. 项目总户数 1612 户。
7. 项目地面车位约 420 个，地下车位 1575 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 2 处。
10. 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。
11. 苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸物业服务参照《江苏省住宅物业管理服务标准 DB32/T538-2002》标准执行。

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。但 3—5 年油饰（粉刷）1 次的费用应纳入维修资金。
- 3、房屋建筑物外立面。因施工等原因致使建筑物、构筑物外立面有明显污迹的，应当用时进行清洗、粉饰。
- 4、给水设施按《省标》五级执行。
- 5、排水设施按《省标》七级执行。
- 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、共用空调系统按《省标》执行。
- 11、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》七级执行。
- 2、电梯及电梯厅保洁按《省标》七级执行。
- 3、传达室共用卫生间保洁按《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》七级执行。
- 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》六级执行。
- 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》七级执行。
- 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》七级执行。
- 5、假山、亭、廊、雕塑等建筑小品按《省标》七级执行。

（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。

12. 物业服务费

一费制：

高层住宅：2.2 元/月·平方米（含代收代交费）；

低层住宅（别墅）：2.87 元/月·平方米（含代收代交费）；

商业用房：4.48 元/月·平方米（含代收代交费）。

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。

13. 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	停放费 包月停车	50
-----	------	----------	----

地面车位	租金		150
------	----	--	-----

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。

14. 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、法规及业主大会的决定使用。

三、招标范围

1. 苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸物业管理服务；
2. 预计接管日期：2024 年 5 月 15 日(暂定)；
3. 服务期限 苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸物业服务期限设置为 三年(1（试用期)+2）每年度届满前 3 个月，由业主委员会根据《物业服务合同》的实际履约情况，组织人员

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。

四、时间、地点安排

1. 报名时间为: 2024 年 2 月 20 日至 2024 年 2 月 28 日, 工作日上午 9 时至下午 17 时;
2. 招标文件购买: 报名现场支付报名费, 领取招标文件;
3. 报名、购买招标文件地址: 苏州工业园区苏虹西路 9 号新虹产业园 1 号楼 320 室;
4. 投标文件递交接收时间: 2024 年 3 月 16 日上午 9:00-09:30;
5. 投标文件递交地址: 吴中区越溪街道溪江社区党群服务中心;
6. 开标时间: 2024 年 3 月 16 日上午 09:30;
7. 开标地址: 吴中区越溪街道溪江社区党群服务中心。

五、发布公告的媒体

1. 本招标公告在中国招标投标公共服务平台 (<http://www.cebpubservice.com/>) 发布;
 2. 招标人分别在小区公共区域、小区公众号发布。
- 因轻信其他组织、个人或媒介提供的信息而造成的损失, 招标人、招标代理机构概不负责。

六、其它

1. 投标人应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的相关费用;
2. 本招标公告所涉及的时间一律为北京时间;
3. 本招标公告由招标人负责解释, 招标人保留变更、修改本公告的权利, 本招标公告中有关招投标工作开展的时间、地点为预先拟定, 在投标有效期内招标人可根据实际情况予以变更, 并进行通知;
4. 本项目不集中举行答疑会, 由招标人提供项目相关材料供投标人参考;
5. 本项目概况中的相关数据仅供参考, 可能与实际稍有偏差, 报名企业自行承担报价中的风险;
6. 其他事项: 报名费 800 元。
7. 开户名称: 江苏苏协物业服务评估咨询有限公司
开户银行: 中国农业银行股份有限公司苏州石路支行
账号: 10553801040023386

八、监督部门

本招标项目的监督部门为吴中区住房和城乡建设局。

九、联系方式

招 标 人：苏州市吴中区越溪街道誉蓝湾名邸第一届业主委员会

地 址：苏州市吴中区越溪街道文溪路 1188 号

联 系 人：王女士

电 话：18115680182

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

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）：_____

招标人或其招标代理机构：_____

