

苏州工业园区新城花园物业管理项目招标公告
(招标编号: SZSX2024-SZ-GK-005)

项目所在地区: 江苏省, 苏州市, 吴中区

一、招标条件

本苏州工业园区新城花园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/, 招标人为苏州工业园区新城社区居民委员会。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: 苏州工业园区新城花园物业管理服务

范围: 本招标项目划分为 1 个标段, 本次招标为其中的:

(001) 苏州工业园区新城花园物业管理项目;

三、投标人资格要求

(001 苏州工业园区新城花园物业管理项目) 的投标人资格能力要求: 4.1 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 2022 年度财务审计报告复印件或有效期内银行资信证明);

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：80000 元整（大写：捌万元整）；并提交基本账户开户证明复印件及银行汇款凭证的复印件。投标保证金缴纳后应与招标代理机构进行确认。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”期满后全额原路退还；

（2）投标人未获得中标候选人资格的，在中标候选人公示期满 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期满 5 日内全额原路退还；

（4）中标人投标保证金在物业服务合同签订并全额交纳招标代理服务费的，且中标人进驻本小区实施物业服务后全额原路退还。同意招标人从其保证金中扣除服务费的，由招标人直接扣除招标代理服务费及专家评委费相应金额后，全额汇款至代理机构账户，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）投标人在获得中标候选人资格后，撤销或修改其投标文件的，其投标保证金不予退还

（7）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资格的，其投标保证金将不予退还；

（8）中标候选人在获得中标人资格后，撤销或修改其投标文件的，其投标保证金不予退还

（9）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；

（10）中标人在收到中标通知书后，放弃中标资格的，其投标保证金不予退还；

（11）中标人在签订《物业服务合同》后未在规定时间内进场入驻的，其投标保证金不予退还；



(12) 招标文件规定的其他不予退还保证金的情形。

注：出现上述不予退还的投标保证金情形的，招标人首先将不予退还的投标保证金用于支付第三方代理机构的代理服务费，余额归招标人所有。

10. 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，向招标人提交银行出具的无条件见索即付履约保函 100000 元（大写：壹拾万元整）（自行起草《承诺函》）。

11. 投标人须承诺，在服务期限内，由招标人根据《物业服务合同》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后综合评价分值低于 < 75 分（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，如连续两次物业服务企业考核后综合评价分值低于 < 75 分（总分 100 分），招标人依据《民法典》第 278 条，组织召开业主大会由业主决定物业服务合同是否终止。如业主大会决定终止，招标人将不构成对中标人（合同签约人）的违约条款。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，物业服务合同关系将自行终止。

4.2 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总建筑面积 10 万 m² 及以上的在管全委托住宅项目，提供有效期内物业服务合同一份（前期物业服务合同须提供在管证明材料）；

3. 投标人可对以下项目提供方案，下列每个项目在评标时均有相应分值；

投标人根据对项目的理解，针对本项目需要提升或整改的问题，在投标文件中编制包括但不限于以下的提升改造方案、提升改造周期、资金来源等，并确保方案合理、可实施性强；

a. 外墙修补、粉刷提升改造可行性方案；

b. 公共道路路面修补提升改造可行性方案；

c. 电动车停放区域包括（架空层、26 幢车棚、地下车库）消防喷淋设备加装改造可行性方案；

d. 绿化增补提升实施方案；

e. 高清监控系统可行性改造实施方案；

f. 制订本项目其他问题的提升改造方案（包括但不限于室外公共区域污渍的清理、室外地面石材、地砖的修补等）。

投标人须承诺在投标文件中就每个项目分别提交该项目的具体实施方案，方案内容应包括但不限于项目名称、方案、预算汇总表和资金来源、实施详细进度、完成时间、验收方式等，



投标人须承诺按其所提交的实施方案实施完成并经招标人验收合格；如未能按方案实施完成并经招标人验收合格的，自愿承担以下违约责任：1. 在试用期届满前三个月时，如中标人仍有两项及两项以上未按进度完成的项目，直接判定为试用期不合格，试用期满合同自动终止；2. 不论合同提前终止、解除或继续履行，对于未能按方案实施完成并经验收合格的项目，招标人均有权兑付履约保函相应金额。如继续履行，投标人须重新向招标人补充提交银行出具的无条件见索即付履约保函，使保函总金额满 100000 元（大写：壹拾万元整）。

4. 本项目不接受联合体投标。

投标申请人须按上述 4.1 及 4.2 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，并形成全套扫描件发至招标代理机构邮箱，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 03 月 22 日 09 时 00 分到 2024 年 03 月 29 日 17 时 00 分

获取方式：招标文件购买：报名现场支付报名费，领取招标文件；招标文件每份 500 元，

领取后不予退还；

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024 年 04 月 13 日 09 时 30 分

递交方式：新城民众联络所（新城邻里中心 B 栋四楼）纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024 年 04 月 13 日 09 时 30 分

开标地点：新城民众联络所（新城邻里中心 B 栋四楼）

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，为实现广大业主的自治管理权，现就苏州工业园区新城花园物业管理进行公开招标。

二、招标项目



1. 物业项目名称：苏州工业园区新城花园。

项目编号：SZSX2024-SZ-GK-005

2. 物业项目坐落位置：苏州工业园区现代大道。

3. 物业类型：多层住宅、公寓、小高层住宅。

4. 总建筑面积约 159132.81m²，其中可收费面积约 158953.93m²，多层住宅面积约 113625.78m²，公寓面积约 22207.96m²，小高层面积约 23120.19m²；绿化约 50000m²。

5. 小区全封闭，项目出入口共 3 个。

6. 项目总户数 1570 户。

7. 项目地面划线停车位约 414 个，地下车位约 20 个，准确数量由各投标人自行踏勘清点。

8. 项目电梯：6 部。

9. 设置 1 处监控中心兼消防控制室。

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. 苏州工业园区新城花园物业服务参照《苏州市普通住宅物业公共分类分项分级标准》（苏价服字（2014）86 号）三级标准执行。（其中垃圾收集与处理与《苏州市生活垃圾分类管理条例》不一致的，以条例规定为准。）

物业类型 服务内容

综合

服务 共用部位共用设施设备维护 公共秩序维护 保洁

服务 绿化养

护服务

多层住宅 3 级 3 级 3 级 3 级 3 级

公寓 3 级 3 级 3 级 3 级 3 级

小高层住宅 3 级 3 级 3 级 3 级 3 级

12. 物业服务费（含代收代交费）：

多层住宅：0.65（业主承担）+ 0.50（公共收益补贴）=1.15 元/月·平方米；

公寓：0.70（业主承担）+ 0.50（公共收益补贴）=1.20 元/月·平方米；

小高层：1.00（业主承担）+ 0.50（公共收益补贴）=1.50 元/月·平方米。

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

(公共收益) 地面车位租金 固定包月 120

无固定包月 100

地下车位租金 固定包月 180

临时停放车辆车位


(公共收益) 两小时(含两小时)内不收费;超过两小时6元/次;超过12小时的,按时按次累计收费。

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、租用小区内房屋/场地的租金、快寄柜场地租金)等; 招标人、物业企业、租赁方签署三方协议。

收益

分配 公共收益除补贴物业费(0.50元/月·平方米)的,归属全体业主共有的部分由各有效投标人自行报价,不得低于12万元/年(每年转入小区住宅专项维修资金账户,并在小区公示经住宅专项维修资金代管部门查询的住宅专项维修资金的交存、使用以及账面余额情况),剩余部分归属物业服务企业(含税收等经营合理成本)。

三、招标范围

1. 苏州工业园区新城花园物业管理服务;
2. 预计接管日期:2024年6月1日(暂定);
3. 服务期限:苏州工业园区新城花园物业服务期限设置为:三年(1(试用期)+2)。在服

务期限内，由招标人根据《物业服务合同》的实际履约情况，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后综合评价分值低于<75分（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，如连续两次物业服务企业考核后综合评价分值低于<75分（总分100分），招标人依据《民法典》第278条，组织召开业主大会由业主决定物业服务合同是否终止。如业主大会决定终止，招标人将不构成对中标人（合同签约人）的违约条款。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3月22日至2024年3月29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；招标文件每份500元，领取后不予退还；
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4月13日上午9:00-9:30；
5. 投标文件递交地址：新城民众联络所（新城邻里中心B栋四楼）；
6. 开标时间：2024年4月13日上午09:30；
7. 开标地址：新城民众联络所（新城邻里中心B栋四楼）。

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. 投标企业中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人提出任何索赔的要求，对此招标人不不承担任何责任并将不作任何答复与考虑。

七、联系人及联系方式

招标人：苏州工业园区新城社区居民委员会

联系人：陈女士

联系电话：0512-62573101

收款单位：江苏苏协物业服务评估咨询有限公司苏州分公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司苏州吴中支行

账号：1102 0262 0920 0969 594

招标代理机构：江苏苏协物业服务评估咨询有限公司苏州分公司

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：杨先生

联系电话：0512-68560359

邮箱：suxiepinggu@163.com

八、监督部门

本招标项目的监督部门为苏州市工业园区规建委。

九、联系方式

招 标 人：苏州工业园区新城社区居民委员会

地 址：苏州工业园区现代大道

联 系 人：陈女士

电 话：0512-62573101

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苏州分公司

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：杨先生

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） 杨培培（签名）

招标人或其招标代理机构： 苏州工业园区（盖章）

