

湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024 年度-2025 年度）招标公告
（招标编号：2024-YYJT-03）

项目所在地区：湖南省,岳阳市,市辖区

一、招标条件

本湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024 年度-2025 年度）已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为自筹资金 391.826168 万元，招标人为湖南临港开发投资集团有限公司。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：项目净用地面积 254609.91 平方米，总建筑面积 495399.01 平方米：其中一期高层厂房 2 栋，建筑总面积 128297.18 平方米；二期员工宿舍 2 栋，建筑面积 70910.4 平方米；三期五层标准化厂房 8 栋，建筑面积 172761.97 平方米；四期重型桁吊厂房 6 栋（在建，建筑面积 17382 平方米）、五层标准化厂房 2 栋、三层标准化厂房 6 栋，建筑面积 90622.48 平方米，地下室面积为 32806.98 平方米。

范围：本招标项目划分为 1 个标段，本次招标为其中的：

(001)湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024 年度-2025 年度）；

三、投标人资格要求

(001 湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024 年度-2025 年度）)的投标人资格能力要求：1、具有有效的营业执照、组织机构代码证、税务登记证（如投标人已办理“三证合一”只提供营业执照）。省外入湘企业在“湖南省住房和城乡建设网”进行了基本信息登记。

- 2、营业执照经营范围含物业管理或物业服务；
- 3、投标人参加此项采购活动前 3 年内没有重大违法记录等不良行为记录的证明。
- 4、本项目不接受联合体投标。；

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 05 月 14 日 09 时 00 分到 2024 年 05 月 21 日 17 时 00 分

获取方式：1 各意向投标人，请于 2024 年 5 月 14 日至 2024 年 5 月 21 日 17 时止（北京时间，下同）在岳阳市公共资源交易网上下载数据电文形式的招标文件及其它相关资料。



招标人加载至招标投标交易平台的招标文件与其提供的书面招标文件具有同等效力。2 本招标项目采用电子招标投标方式，投标人应当在 岳阳市公共资源交易中心 进行注册登记和 CA 认证。按照相关要求完成本项目的网上投标确认。3 投标人须先登陆岳阳市公共资源交易网(<http://ggzy.yueyang.gov.cn/>)按相关操作说明办理 CA 数字证书,填报企业基本信息完成注册后下载招标文件等相关资料; 4 澄清答疑采用网上发布方式。招标人对招标相关的修改以及澄清与答疑均在投标人须知前附表规定的网站上发布, 投标人应自行下载/获取澄清答疑等相关招标资料, 不另行通知。投标人应及时关注网上相关招标信息, 如有遗漏(包括但不限于文件未下载或下载不完整) 招标人概不负责, 所造成的投标失败或损失由投标人自行负责。

五、投标文件的递交

递交截止时间: 2024 年 06 月 04 日 09 时 30 分

递交方式: 岳阳市公共资源交易中心电子招标投标交易平台电子上传文件递交

六、开标时间及地点

开标时间: 2024 年 06 月 04 日 09 时 30 分

开标地点: 岳阳市公共资源交易中心

七、其他

详见附件

八、监督部门

本招标项目的监督部门为湖南城陵矶临港产业新区招投标办。

九、联系方式

招 标 人: 湖南临港开发投资集团有限公司

地 址: 中国(湖南)自由贸易试验区岳阳片区高新产业园 2 号栋 21 层

联 系 人: 李先生

电 话: 17382039680

电子邮件: /

招标代理机构: 岳阳交通工程项目管理有限公司


地 址: 中国(湖南)自由贸易试验区岳阳片区永济大道临港高新产业园 2 栋 21 楼
2103 室

联 系 人: 高先生

电 话: 13808400981

17382039680

电子邮件: 27391267@qq.com

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)



一、招标条件

本招标项目湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年度-2025年度）由岳阳市发展和改革委员会以岳港发改【2018】27号文批准建设，建设资金为企业自筹。招标人为湖南临港开发投资集团有限公司，项目已具备招标条件，现对该项目的物业服务进行公开招标。

二、项目概况

1. 项目名称：湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年度-2025年度）。

2. 项目地点：位于湖南城陵矶新港区，地处沿江工业园的起点，毗邻永济大道与兴港路。

3. 服务周期：1年。

4. 工程概况：项目净用地面积254609.91平方米，总建筑面积495399.01平方米：其中一期高层厂房2栋，建筑总面积128297.18平方米；二期员工宿舍2栋，建筑面积70910.4平方米；三期五层标准化厂房8栋，建筑面积172761.97平方米；四期重型桁吊厂房6栋（在建，建筑面积17382平方米）、五层标准化厂房2栋、三层标准化厂房6栋，建筑面积90622.48平方米，地下室面积为32806.98平方米。

5. 招标范围：对湖南城陵矶临港高新产业园一、二、三、四期物业提供物业服务，具体服务内容详见《湖南城陵矶临港高新产业园物业服务标准》。

6. 物业管理费：物业管理费用 3918261.68元/年。物业管理费由招标人根据现阶段园区入驻企业数量和物业服务标准，按现需物管服务人员的种类和数量评审而得；物业管理费含人员薪酬、税费、基础物料费、合理利润及其他专项维护维保服务等所有费用，详见评审清单；物业管理费采用薪酬制计取，如因入驻企业数量增加，物业服务标准提高，需增加物管人员，经招标人审核同意后，费用根据增加人员的种类及数量，结合投标报价清单按实计取。

现阶段临港高新产业园物业服务人员数量及种类明细表

部门	岗位	数量	配置说明
管理职能	项目经理岗	1	负责统筹项目经营管理、服务品质、对外联络以及人员管理。
	管理岗	3	按业务条线或管理职责进行分工，负责入驻园区企业及客户的协调管理工作、工程维护技术管理工作、园区安全管理工作、园区环境卫生管理工作、保安保洁分包单位管理工作、员工业务培训、排班考勤、工作督导管理工作、项目收入成本等财务管理工作。

客服	管家	2	楼栋管家负责入驻企业客户报事跟进，关系维护，各区域物业服务品质日检及问题协调处理、费用催收等。
工程	配电设备员	2	保障园区正常生产用电。负责配电设备管理、巡查及问题处理及承接查验工作。
	水电维修员	2	负责电梯维保单位管理、负责弱电网络、电器设备问题对接处理、园区公共水电小修维护、管道疏通等紧急维修处理、土建（路面、墙体、楼顶等）日常维护、装修管理及承接查验工作。
保安	秩序巡逻队员	8	设巡逻2岗24小时值班、负责园区整体巡逻（含地下停车场巡逻）。
	形象岗	2	东门主出入口岗亭24小时值班
	中控室队员	8	两个消防、监控控制室，各设岗1个，根据国家相关规定，实行24小时值班，每岗2人（需持证上岗），早晚两班共计8人。
环境	保洁人员	16	园区整体环境保洁。
	绿化人员	2	园区花草苗木修剪维护管理。
人员合计		46	

7. 质量要求：需符合《湖南城陵矶临港高新产业园物业服务标准》的要求。

8. 标段划分：本项目共分一个标段。

三、投标人资格要求

- 1、具有有效的营业执照、组织机构代码证、税务登记证（如投标人已办理“三证合一”只提供营业执照）。省外入湘企业在“湖南省住房和城乡建设网”进行了基本信息登记。
- 2、营业执照经营范围含物业管理或物业服务；
- 3、投标人参加此项采购活动前3年内没有重大违法记录等不良行为记录的证明。
- 4、本项目不接受联合体投标。

四. 投标保证

详见招标文件第二章 投标人须知的一、投标人须知前附表的3.4.1 投标保证金。

五、评标办法

本项目评标办法采用“综合评估法”，本项目资格审查方式为开标后资格审查。

六、招标文件的获取

6.1各意向投标人，请于2024年5月14日至 2024年5月21日17时止（北京时间，下同）在岳阳市公共资源交易网上下载数据电文形式的招标文件及其它相关资料。招标人加载至招标投标交易平台的招标文件与其提供的书面招标文件具有同等效力。

6.2本招标项目采用电子招标投标方式，投标人应当在岳阳市公共资源交易中心进行注册登记和CA认证。按照相关要求完成本项目的网上投标确认。

6.3投标人须先登陆岳阳市公共资源交易网(<http://ggzy.yueyang.gov.cn/>)按相关操

作说明办理CA数字证书，填报企业基本信息完成注册后下载招标文件等相关资料；

6.4澄清答疑采用网上发布方式。招标人对招标相关的修改以及澄清与答疑均在投标人须知前附表规定的网站上发布，投标人应自行下载/获取澄清答疑等相关招标资料，不另行通知。投标人应及时关注网上相关招标信息，如有遗漏（包括但不限于文件未下载或下载不完整）招标人概不负责，所造成的投标失败或损失由投标人自行负责。

七、投标文件的递交

1. 电子投标文件递交的截止时间（即：投标截止时间，下同）及开标时间为**2024年6月4日 09时30分**。请投标人登录**岳阳市公共资源交易中心**下载电子投标文件制作工具编制投标文件，投标人应在投标截止时间前通过电子招标投标交易平台递交数据电文形式的投标文件。逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台予以拒收。

2. 电子投标文件的解密截止时间为**2024年6月4日10时00分**（投标截止时间后30分钟内）。请投标人确保投标文件如期解密。在开标现场解密的，请投标人自备解密电脑和网络。

3. 投标人如遇到操作问题，请咨询市公共资源交易中心信息技术科0730-2966692。

八、发布公告的媒介

本次招标公告同时在湖南省招标投标监管网、岳阳市公共资源交易网上发布。

九、行政监督

本次招标项目接受相关建设行政主管部门或其委托的招标投标监管机构监督。招标投标监管机构为湖南城陵矶临港产业新区招投标办（电话：0730-8422636）。

十、联系方式

招 标 人：湖南临港开发投资集团有限公司

联 系 人：李先生

电 话：17382039680

招标代理机构：岳阳交通工程项目管理有限公司

地 址：中国（湖南）自由贸易试验区岳阳片区永济大道临港高新产业园2栋21楼2103室

联系人：高先生

电 话：13808400981

邮箱：27391267@qq.com