

# “天府世家小区”物业服务招标项目资格预审公告

(招标编号: JY-WYZB[2023]013 号)

项目所在地区: 四川省, 成都市, 武侯区

## 一、招标条件

本“天府世家小区”物业服务招标项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为其他资金业主自筹, 招标人为成都天府世家小区第一届业主委员会。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标, 特邀请有兴趣的潜在投标人提出资格预审申请。

## 二、项目概况和招标范围

规模: 物业坐落: 成都市高新区锦城大道 1000 号; 物业类型: 住宅、商业。规划建设净用地面积 76828.37 平方米, 总建筑面积 377383.70 平方米。地上住宅建筑面积 240785.74 平方米, 商业用房建筑面积 45632.04 平方米, 物业服务用房建筑面积 900.00 平方米(其中含业主委员会议事活动用房 30 平方米); 地下建筑面积 89922.34 平方米(含地下机动车库建筑面积 84569.84 平方米)。本建筑区划容积率: 3.74, 建筑密度 24.99%, 绿地率: 30%。总户数: 1798 户。本建筑区划规划建设机动车地下停车位 2460 辆(其中标准车位: 2021 辆; 子母车位 62 辆; 微型车位 176 辆; 豪华车位 201 辆), 非机动车 3720 辆。

范围: 本招标项目划分为 1 个标段, 本次招标为其中的:

(001) “天府世家小区”物业服务招标;

## 三、投标人资格要求

(001 “天府世家小区”物业服务招标)的投标人资格能力要求: 投标人参加本次投标, 应当具备下列资格条件:

(一) 参选的物业服务企业的收费标准

与现有物业服务费用标准保持一致: 物业管理费用采取包干制。

(二) 参选的物业服务企业资质

- 1、在中国境内注册, 具有独立法人资格的合法物业服务企业并在物业服务行业持续经营 10 年(含)以上时间, 且注册资本不低于 3000 万元人民币;
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度, 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力, 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- 3、在成都房地产行业信用信息平台 2021 年度信用分在 100 分及以上或在住建蓉 e 办-智慧

物业政务服务平台中企业信用记录 B 级(含)及以上;

- 4、参加本次选聘活动的前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，提供“信用中国”([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))网站的查询报告，且近五年无房地产主管部门的处罚记录;
- 5、具有履行合同成熟的管理经验和足够的管理规模，参与选聘的企业管理规模需达到 200 万平方米物业服务项目管理面积;
- 6、不接受挂靠，如果发现有此情况，一票否决选聘资格。已经签订合同的，业委会有权解除合同，并没收全部保证金;
- 7、报名参加的选聘公司之间不得存在直接或间接关联;
- 8、本物业服务项目整体不得转包给第三方经营管理或由第三方挂靠经营。

(三) 参选的物业服务企业项目经理资格条件

- 1、物业管理相关专业全日制本科及以上学历;
- 2、从事物业管理工作经验五年及以上;
- 3、参与管理面积超过五十万 m<sup>2</sup>。

(四) 参选的物业服务企业整改资金

物业服务企业提供不低于 100 万元的整改资金。

(五) 收到邀请函的投标人。;

本项目不允许联合体投标。

#### 四、资格预审文件的获取

获取时间：从 2023 年 12 月 18 日 09 时 00 分到 2023 年 12 月 22 日 17 时 00 分

获取方式：1、有意向的申请人请于 2023 年 12 月 18 日和 2023 年 12 月 22 日 9:00-12:00, 13:00-17:00 (工作日) 到成都市锦江区月季街 268 号 2 栋 12 层 3 号报名并购买资格预审文件。2、决定报名的申请人可选择以下方式之一：①线下报名：决定报名的申请人在报名时提供经办人员单位介绍信或法定代表人委托书原件【应清晰备注购买的项目名称、购买单位联系方式(包括联系人姓名、手机号、传真号、电子邮箱)，因以上信息购买人填写不完整或错误而造成的所有后果由购买人自行承担】、资格预审邀请函复印件、三证合一副本复印件、经办人身份证复印件等(所有复印件及资料须加盖申请人鲜章)。②线上报名：决定报名的申请人在报名时提供经办人员单位介绍信或法定代表人委托书原件【应清晰备注购买的项目名称、购买单位联系方式(包括联系人姓名、手机号、传真号、电子邮箱)，因以上信息购买人填写不完整或错误而造成的所有后果由购买人自行承担】扫描件、资格预审

邀请函复印件、三证合一副本复印件、经办人身份证复印件盖章后扫描件发送至邮箱：  
42851707@qq.com，报名文件审核完毕并缴纳费用后，收到资格预审文件电子文档即为报名成功。3、资格预审文件售价及支付方式：现金支付金额 200.00 元（售后不退），报名成功的申请人才具备预审资格，预审资格不能转让。

## 五、资格预审申请文件的递交

递交截止时间：2023 年 12 月 23 日 17 时 00 分

递交方式：成都市高新区锦城大道 910 号成都农商银行锦城分行左侧电梯上二楼纸质文件递交

## 六、资格预审开始时间及地点

资格预审开始时间：

资格预审地点：

评审办法：合格制

## 七、其他

### 一、招标条件

成都市嘉益物业服务有限公司受成都天府世家小区第一届业主委员会的委托，拟对“天府世家小区”物业服务招标项目进行邀请（业主推荐）招标，兹邀请符合本次招标要求的投标人（以下简称申请人）提出资格预审申请。

### 二、项目概况及招标范围

（一）项目概况（以下数据均来源于招标人的收集和整理，不具备数据可靠性，仅作为申请人参考使用，最终数据均以现场实际及申请人考察为准）：

项目名称：天府世家小区

物业坐落：成都市高新区锦城大道 1000 号

物业类型：住宅、商业。

规划建设净用地面积 76828.37 平方米，总建筑面积 377383.70 平方米。地上住宅建筑面积 240785.74 平方米，商业用房建筑面积 45632.04 平方米，物业服务用房建筑面积 900.00 平方米（其中含业主委员会议事活动用房 30 平方米）；地下建筑面积 89922.34 平方米（含地下机动车库建筑面积 84569.84 平方米）。

本建筑区划容积率：3.74，建筑密度 24.99%，绿地率：30%。总户数：1798 户。

本建筑区划规划建设机动车地下停车位 2460 辆（其中标准车位：2021 辆；子母车位 62 辆；微型车位 176 辆；豪华车位 201 辆），非机动车 3720 辆。

（二）招标范围（本项目范围内全委物业服务）

### 1、本项目的核心服务为：

本项目全委物业服务，包括但不限于本项目综合管理客户服务、秩序维护服务、环境维护服务、绿化维护服务、共用设施设备维护、运行服务、接受业主的特约服务等，其他代收代缴（包括但不限于邮件及其他政府或事业单位委托）业务。

- （1）物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的管理及维修养护；
- （2）物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护；
- （3）物业管理区域内的绿化养护和管理；
- （4）物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及场所管理；
- （5）物业管理区域的日常安全巡查服务；
- （6）物业档案资料的保管；
- （7）物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业的服务；
- （8）实现小区智慧化服务：自有 APP/小程序，支持物业费在线缴纳，提交报事报修、投诉、建议及记录查看；
- （9）根据业主需要提供的其它便民服务、特约服务。

2、公共收益（指利用全体业主共有公共区域经营的所有收益，包括但不限于公共停车位月租、临时停车、其他场地的承包租赁、广告费用等）分配要求：利用物业共有部分经营的，其经营收入扣除物业服务机构经营成本后，属于全体业主共有，存入业主共有资金财务账户。

### 3、服务质量要求

本小区物业服务参照成都市市场监督管理局 2021 年 4 月 21 日发布的《住宅物业服务等级规范》四级标准执行。（有高于四级标准的部分，以招标文件要求和投标人响应为准）。

### 三、申请人资格要求

#### （一）参选的物业服务企业的收费标准

与现有物业服务费用标准保持一致；物业管理费用采取包干制。

#### （二）参选的物业服务企业资质

- 1、在中国境内注册，具有独立法人资格的合法物业服务企业并在物业服务行业持续经营 10 年（含）以上时间，且注册资本不低于 3000 万元人民币；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 3、在成都房地产行业信用信息平台 2021 年度信用分在 100 分及以上或在住建蓉 e 办-智慧物业政务服务平台中企业信用记录 B 级(含)及以上；

- 4、参加本次选聘活动的前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，提供“信用中国”([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))网站的查询报告，且近五年无房地产主管部门的处罚记录；
- 5、具有履行合同成熟的管理经验和足够的管理规模，参与选聘的企业管理规模需达到 200 万平方米物业服务项目管理面积；
- 6、不接受挂靠，如果有此情况，一票否决选聘资格。已经签订合同的，业委会有权解除合同，并没收全部保证金；
- 7、报名参加的选聘公司之间不得存在直接或间接关联；
- 8、本物业服务项目整体不得转包给第三方经营管理或由第三方挂靠经营。

(三) 参选的物业服务企业项目经理资格条件

- 1、物业管理相关专业全日制本科及以上学历；
- 2、从事物业管理工作经验五年及以上；
- 3、参与管理面积超过五十万m<sup>2</sup>。

(四) 参选的物业服务企业整改资金

物业服务企业提供不低于 100 万元的整改资金。

(五) 收到资格预审邀请函的申请人。

(六) 其他要求

- 1、成功报名购买资格预审文件；
- 2、资格预审保证金：

资格预审截止日之前向招标人递交 2 万元（大写：贰万元整）资格预审保证金。

交纳方式：银行电汇或转账。

[说明：不接受现金现场交纳或现金存入银行的方式交纳]。

(1) 收款账户

户名：成都天府世家小区第一届业主委员会

账号：125329136661

开户行：中国银行成都锦城大道支行

行号：104651078186

(2) 重要提示

- 1、资格预审保证金必须在递交资格预审申请文件截止日前到账（以收款银行到账时间为准）
- 2、资格预审保证金应一次性足额交纳；

3、交纳资格预审保证金的户名须与申请人名称一致。

#### 四、资格预审方法

本次资格预审采用合格制。

#### 五、资格预审文件的获取

1、有意向的申请人请于2023年12月18日和2023年12月22日9:00-12:00,13:00-17:00（工作日）到成都市锦江区月季街268号2栋12层3号报名并购买资格预审文件。

2、决定报名的申请人可选择以下方式之一：

①线下报名：决定报名的申请人在报名时应提供经办人员单位介绍信或法定代表人委托书原件【应清晰备注购买的项目名称、购买单位联系方式（包括联系人姓名、手机号、传真号、电子邮箱），因以上信息购买人填写不完整或错误而造成的所有后果由购买人自行承担】、资格预审邀请函复印件、三证合一副本复印件、经办人身份证复印件等（所有复印件及资料须加盖申请人鲜章）。

②线上报名：决定报名的申请人在报名时应提供经办人员单位介绍信或法定代表人委托书原件【应清晰备注购买的项目名称、购买单位联系方式（包括联系人姓名、手机号、传真号、电子邮箱），因以上信息购买人填写不完整或错误而造成的所有后果由购买人自行承担】扫描件、资格预审邀请函复印件、三证合一副本复印件、经办人身份证复印件盖章后扫描件发送至邮箱：42851707@qq.com，报名文件审核完毕并缴纳费用后，收到资格预审文件电子文档即为报名成功。

3、资格预审文件售价及支付方式：现金支付金额200.00元（售后不退），报名成功的申请人才具备预审资格，预审资格不能转让。

#### 六、资格预审申请文件的递交

1、递交资格预审申请文件截止时间（申请截止时间，下同）为2023年12月23日17时00分，地点为：成都市高新区锦城大道910号成都农商银行锦城分行左侧电梯上二楼。

2、逾期送达或者未送达指定地点的资格预审申请文件，招标人不予受理。

#### 七、发布公告的媒介

本次资格预审公告同时在中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com>）、本项目公众号（天府世家热心人）上发布。

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为监委会、属地街道办事处。

#### 九、联系方式

招 标 人：成都天府世家小区第一届业主委员会

地 址：成都市高新区锦城大道 1000 号天府世家小区

联 系 人：庄老师

电 话：13880280303

电子邮件：tfsjywh@qq.com

招标代理机构：成都市嘉益物业服务有限公司

地 址：成都市锦江区月季街 268 号 2 栋 12 层 3 号

联 系 人：刘老师

电 话：02886663150

电子邮件：42851707@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）