

我公司根据《黑龙江省国资委出资企业阳光采购监督指导意见》《阳光采购服务平台操作规则（试行）》及《阳光采购服务平台公开招标、邀请招标采购实施细则（试行）》的有关规定，对科创总部项目（地块一）物业管理服务项目进行公开招标，公告如下：

1.项目概况与招标范围

1.1项目名称：科创总部项目（地块一）物业管理服务

1.2项目编号：0222FW20231038

1.3项目地点：哈尔滨市松北区智谷大街西侧、紫旭路北侧

1.4项目概况：

1.4.1科创总部项目（地块一）位于哈尔滨市松北区智谷大街西侧、紫旭路北侧，用地面积75299.8m²，总建筑面积179401.18m²，其中地上面积136516.08m²，车位数量99个；地下面积42885.10m²，车位数量780个。

1.4.2科创总部项目（地块一）业态主要为综合展览中心、创新创业中心、研发用房、餐饮、商业及配套服务用房，其中1#楼为综合展览中心，2#楼为创新创业中心，3#楼、4#楼为研发用房、餐饮、商业及配套服务用房。

1.5项目物业管理模式及相关费用：

1.5.1物业管理模式

(1) 科创总部项目（地块一）创新创业中心、研发用房、餐饮、商业区域物业管理模式采用包干制，由物业公司按照深哈产业园科创总部项目物业管理内容及服务标准负责物业管理服务，与园区入住企业签订物业服务合同，园区水、电等公共能耗包含在物业费成本中，物业公司按各项物业相关标准进行费用收取并自负盈亏，深哈公司对物业管理服务进行监督、考核、管理。

(2) 科创总部项目（地块一）综合展览中心物业管理模式采用酬金制，深哈公司承担综合展览中心费用包括物业服务人员的薪酬费用、税费等，不另支付管理利润。同时综合展览中心电费、中央空调费，自有餐厅的物业费、中央空调费、电费、燃气费等运营成本由深哈公司按实际用量和费用标准向物业公司进行支付。

1.5.2物业相关费用及标准

(1) 截止目前，科创总部项目（地块一）入住率为84.55%，空置房费支付方式为项目各业态整体入住率超过或等于75%时，将不予进行空置房费的支付，项目入住率不足75%时，按项目总面积的75%计算空置率并按空置房费支付比例50%进行空置房费结算。

(2) 空置车位不进行空置费支付。

(3) 不设置科创总部项目（地块一）地下车位管理费，物业公司不得另行收取车位管理费。

(4) 所有单体建筑外墙清洗（包含铝板和玻璃）每年1次，暖廊外墙清洗（包含铝板和玻璃）每年2次。

1.6招标范围及内容

本次招标物业运营服务内容为：

- (1) 园区安全管理；
- (2) 园区消防管理；
- (3) 园区楼宇本体及场地维护管理；
- (4) 园区设施设备管理及日常维修；
- (5) 园区交通及停车场管理；
- (6) 园区装修管理；
- (7) 园区保洁服务；

- (8) 园区绿化养护服务；
- (9) 园区四害消杀及垃圾清运服务；
- (10) 配合园区社团组织及品牌文化活动；
- (11) 日常物业客户服务；
- (12) 园区空置房物业管理；
- (13) 三台燃气锅炉运营人员、维护保养及能耗支出；
- (14) 与前物业公司进行物业相关费用、资料、图纸、实物、管理权等的交接工作；
- (15) 创新创业中心冬季供暖空调机房热补充运行；
- (16) 其他服务需求。

备注：具体详见招标文件第五章合同条款及格式合同范本附件一物业管理内容及服务标准。

1.7服务期：

1.7.1服务期：一年，自2023年11月1日之日起至2024年10月31日。

1.7.2合同采用一年一签的形式，最多不超过三年，服务期结束前，甲方根据中标单位的服务质量、服务标准、企业满意度等指标进行考核，履约评价结果为优秀，可进行续约，最多续约两次，最长总续期不超过24个月。

1.8最高限价：

本项目招标控制价为1638564.90元。投标报价由四部分组成：一是研发用房物业费，二是餐饮、商业物业费，三是中央空调费，四是综合展览中心物业费用。

- (1) 研发用房物业费上限价为7.2元/m²/月。
- (2) 餐饮、商业物业费上限价为4.15元/m²/月。
- (3) 中央空调费为2.5元/m²/月（不可竞争费）。
- (4) 综合展览中心物业费用上限价为1277271.92元。

1.9投标服务人员要求：

本项目物业招标服务人员数量要求不得少于94人（不包含综合展览中心物业服务人员）。

备注：

1.具体人员素质要求详见招标文件第五章合同条款及格式合同范本附件一物业管理内容及服务标准第六项岗位要求。

2.具体人员岗位情况详见并不得低于第四章招标人对招标文件及合同范本的补充/修改第21项物业服务岗位及数量明细表。

2.0投标人资格要求：

- (1) 具备中华人民共和国境内注册且具有独立法人资格或合伙制企业或其他组织。
- (2) 不接受联合体投标。

2.1信誉要求（提供承诺书或查询截图）：

(1) 投标人、单位法定代表人未被最高人民法院在“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）列入失信被执行人名单（以网站查询截图或承诺函为准）。

(2) 投标人、单位法定代表人近三年(从招标公告发布之日起倒推)在“中国裁判文书网”（<http://wenshu.court.gov.cn>）无

行贿犯罪记录（以网站查询截图或承诺函为准）。

2.2与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标；单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

2.3资格审查方式：资格后审。

3.招标文件的获取

3.1凡具备资格要求的投标人，请登录黑龙江阳光采购服务平台（www.ljygcg.com）按要求进行实名会员注册及选择项目报名、下载招标文件。

3.2报名及下载时间为2023年9月15日至2023年9月25日10:00（北京时间）。

3.3本项目无招标文件费。

注：投标人应当通过会员注册时绑定的银行账户，采取网上银行支付、手机银行支付或银行柜台转账的方式，将招标文件费用按时足额汇入系统提示的银行账户。投标人自行登录账号在“招标文件下载”处点击“标书支付账号”获取招标文件费用的交纳账号，每个项目及每个项目所划分包次/标段的账号均不相同；每个投标人收到的账号均不相同。以其它方式交纳或第三方代交均无效。招标文件费用未在规定时间内到账、未交纳到系统提示账号或无效交纳的，该投标人将无法下载招标文件，且投标无效。

4.投标保证金

4.1投标保证金金额：10000.00元（大写：壹万元整）。

4.2投标保证金到账截止时间：2023年9月22日17:00前。

4.3投标保证金交纳方式：按黑龙江阳光采购服务平台系统提示交纳，以资金到账为准。

注：投标人应当通过会员注册时绑定的银行账户，采取网上银行支付、手机银行支付或银行柜台转账的方式，将投标保证金按时足额汇入系统发送的银行账户。投标保证金的交纳账号由系统以短信的形式向投标人注册手机发送，每个项目及每个项目所划分包次/标段的账号均不相同；每个投标人收到的账号均不相同。以其它方式交纳或第三方代交均无效。投标保证金未在规定时间内到账、未交纳到系统提示账号或无效交纳的，该投标人的投标将被否决。

5.投标文件的递交

5.1递交投标文件的截止时间：2023年9月25日10:00

5.2递交投标文件的地点：哈尔滨市南岗区长江路28号长江国际大厦7楼

5.3逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

6.投标截止时间及开标时间

6.1投标截止时间及开标时间：2023年9月25日10:00

6.2开标地点：哈尔滨市南岗区长江路28号长江国际大厦7楼

7.发布公告的媒介

本公告在黑龙江阳光采购服务平台(<http://www.ljygcg.com>)及中国招标投标公共服务平台(<http://www.cebpubservice.com>)、e交易电子交易平台（www.ejy365.com）、深圳市属国企阳光采购平台（<https://www.szygcgpt.com/>）及“筑梦深哈”微信公众号上发布，其它网址转载无效。

8.联系方式

招 标 人：深圳（哈尔滨）产业园投资开发有限公司

地 址：哈尔滨市松北区智谷大街288号

联系人：张先生

电 话 : 18745154350

监督人 : 何女士

电 话 : 0451-58603738