领航大厦物业管理服务项目招标公告

**一、项目基本情况**

1.项目编号： ZB-JS-2023-007

2.项目名称： 领航大厦物业管理服务项目

3.预算金额：本工程招标控制价为309.11万元

4.招标控制价：总价（含税） 309.11 万元，总价（不含税） 291.61 万元，税率 6% ，投标总价（不含税）不得超过 291.61 万元。塔楼面积：25197.26㎡，控制单价7.8元/㎡/月；商墅面积：6293.3㎡，控制单价：7.2元/㎡/月；开办费按总建筑面积31490.56㎡计算，控制单价：6元/㎡。

5.招标需求：物业管理服务（包括秩序维护、环境卫生、停车场收费与管理、公共区域的零星维修、高配值班、设施设备维保、维修等物业相关管理服务）具体详见招标文件第三章

6.合同履行期限： (1)本次采购服务期限二年：2023年6月1日至2025年5月31日，具体起算时间以招标人与中标单位共同确认中标单位进场日起算，合同一年一签，期满经甲方考核合格后，可续签下一年合同。服务期限自确认中标单位进场起算，其中：前三个月为试用期，试用期满经考核合格且满足“服务标准及要求”后合同继续履行，试用期经考核不合格的或不满足采购要求的，采购人有权提前单方解除本合同。采购人或中标单位在第一年合同履行期满，不愿续签合同，均应提前两个月以书面形式通知对方并办理有关手续。

(2)本项目筹备期服务具体进场时间以甲方书面通知为准，服务时间、相关服务人员工种及人员数量以甲方确认的实际发生人数为准。

(3)一年内乙方季度考核成绩达2次（及以上）不合格或未按指定时间要求整改完成，视为全年考核不合格，甲方有权单方解除该合同关系 ，不再与乙方续签下一年度物业管理委托合同。

4.本项目不接受联合体投标。

**二、申请人的资格要求**

1.在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力；

2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

6.法律、行政法规规定的其他条件；

7.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的投标活动；

8.未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重失信行为记录名单；

9. **近3年内与高铁新城公司、常高新集团及旗下所控股子公司无诉讼关系；**

...

**三、获取采购文件**

1.时间：2023年4 月4日至 4月 7 日，每天上午8:30至11:30，下午13:00至17:00 （北京时间，法定节假日除外）

2.地点： 常州中瑞工程造价咨询有限公司（常州市新北区友邦商务大厦A座13楼）

3.咨询电话： 0519-85606263

4.售价：人民币 100元整

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点**

2023年4月 19 日14 点00分（北京时间）

地点：常州中瑞工程造价咨询有限公司（常州市新北区友邦商务大厦A座13楼）

**五、公告期限**

自本公告发布之日起3个工作日。

**六、其他补充事宜**

**1.现场踏勘及标前答疑**

（1）投标人应对 物业 现场和周围环境进行勘察，以获取编制报价文件和签署合同所需的所有资料。勘察现场所发生的费用由投标人承担。

（2）标前答疑

投标人对采购文件如有疑问，请将疑问于2023年4月7 日17点00分（北京时间）前以书面形式提交至常州中瑞工程造价咨询有限公司。

1. **投标保证金（详见附件）**

投标保证金数额：人民币陆万元整

投标保证金**到账截止时间**：2023年 4 月 18日17:00时

**3.采购文件售后不退。投标人提交的投标文件概不退还。一经领购，投标人不得更改单位名称。**

**4.公告发布媒体：**常州国家高新区管委会网站、常高新集团官网、常州中瑞工程造价咨询有限公司网站

**七、投标文件提交及开标信息**

**投标文件提交时间：**2023年4月 19日14:00（北京时间）**。**

**投标文件提交截止暨开标时间：**2023年 4月19日 14:00（北京时间）**。**

**投标文件递交地点暨开标地点：** 常州中瑞工程造价咨询有限公司（常州市新北区友邦商务大厦A座13楼）

**八、说明**

**采购文件售后一概不退。投标人递交的投标文件概不退还。一经报名，投标人不得更改单位名称。**

**九、联系方式**

1.采购人信息

名 称： 常州坤方建设发展有限公司

地 址： 常州市新北区新桥街道新龙湖公园崇义路5号E栋

联系方式： 0519-81592135

投诉电话： 0519-85113061

2.招标代理机构信息

名 称： 常州中瑞工程造价咨询有限公司

地　　址： 常州市新北区友邦商务大厦A座13楼

联系方式：孙端阳 联系电话：0519-85606263

**附件1：**

**零星工程投标报名表**

|  |  |
| --- | --- |
| 招标单位 |  |
| 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 投标单位报名情况 | |
| 投标单位（盖章） |  |
| 资质等级 |  |
| 法定代表人  （签字或盖章） |  |
| 项目经理 |  |
| 授权委托人 |  |
| 联系电话 |  |
| 邮箱 |  |
| 投标报名时间 |  |
| 投标报名接受人  审查意见 | 审查人签名： 日期： |
| 备 注 | 1．投标报名人应如实填写；  2．所有资料、证书原件和复印件应当相符，原件由接收人审查后退还，复印件留存。 |

**附件2：**

**评标细则**

**一、评审办法：**

1、本项目采用综合评分法，由评委会对所有有效投标进行详细的评分，采用百分制计分方法。评标时，评标委员会各成员遵循公平、公正、择优原则，独立对每个有效投标人的标书进行评价、打分，各个投标人的评审后最终得分为汇总计算所有评委所评定分值的平均值（保留2位小数）。

2、采用综合评分法的，投标文件满足采购文件全部实质性要求且综合得分最高的投标人为第一中标候选人。若综合评分相同，则按投标报价得分由高到低排序，最高投标报价得分为第一中标候选人；若最高投标报价得分相同的也有两家以上投标人，则该投标人现场进行二次报价，二次报价后不含税投标报价最低的投标人为第一中标候选人（但是投标报价低于成本的除外），其余以此类推。

**二、评分标准：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审因素 | 分值 | 评分标准 | 评标依据 |
| **一、投标报价（30分）** | | | | |
| 1 | 投标报价 | 30 | 满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格为30分，其他投标人的价格统一按照下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）\*30%\*100（计算结果四舍五入保留两位小数，明显不符合现行法律法规要求的报价视为无效投标文件）。 |  |
| **二、供应商综合实力（35分）** | | | | |
| 1 | **认证体系** | 3 | 具有与物业服务有关有效的ISO9001、14001、18001管理体系认证的，有一项得1分，最高3分。 | **响应文件中提供证书复印件并加盖供应商公章或官网有效期内查询报告加盖公章。未按要求提供不得分。** |
| 2 | **公共项目业绩** | 12 | 2020年1月1日以来，在管或服务满1年的总建筑面积3万平方米（含）以上的公建（非厂房、非住宅类）物业项目，每有1个得2分，最高不超过12分。 | **服务内容至少包含：保安、保洁、维修三项，响应文件中提供以上合同复印件并加盖供应商公章,时间以合同签订的服务时间为准、面积以合同上载明的面积为准。如合同无法完全反映上述内容的则需另行提供由建设单位加盖公章的证明材料原件** |
| 3 | **管理项目荣誉情况** | 5 | 2020年1月1日以来（以获奖文件颁发时间为准）投标单位所管项目获得省级及以上行政主管部门颁发的示范物业管理项目(优秀项目)一个得5分，获得市级行政主管部门颁发的示范物业管理项目(优秀项目)一个得2分，本项最高得5分。提供表彰文件和服务合同复印件加盖投标单位公章。 | **响应文件中提供表彰文件和服务合同复印件并加盖供应商公章。** |
| 4 | **团队人员实力** | 6 | 拟派遣物业经理:  1.具备物业管理经理上岗证的得1分；  2.具备大专及以上学历的得1分；  3.具备物业管理师（高级）证的得4分；具备物业管理师（中级）证的得2分；具备物业管理师（初级）证的得1分； | **响应文件中提供以上人员证书复印件并加盖供应商公章及供应商为其缴纳的近三个月社保证明复印件并加盖供应商公章。** |
| 6 | 保安主管：  1.具备大专及以上学历的得1分；  2.具备退伍军人证的得1分；  3.具备三级保安证的得2分；  4.具有建（构）筑物消防员证的得2分 | **响应文件中提供以上人员证书复印件并加盖供应商公章及供应商为其缴纳的近三个月社保证明复印件并加盖供应商公章。** |
| 3 | 拟派遣现场维修员:  1.具有高压电工作业证的得1分；  2.具有低压电工作业证的得1分；  3.具有特种作业操作证的得1分； | **响应文件中提供以上人员证书复印件并加盖供应商公章及供应商为其缴纳的近三个月社保证明复印件并加盖供应商公章。** |
| **三、服务方案（35分）** | | | | |
| 1 | **总体方案** | 5 | **根据供应商提供的物业总体服务方案的科学性、有效性、合理性，评委综合打分：**  总体服务方案内容描述全面具体、科学合理性强的得5分；  总体服务方案内容描述基本完整、合理可行的得3分；  总体服务方案内容描述针对性欠缺、描述一般的得2分；  总体服务方案内容仅作简单描述，合理性差的得1分。 | **未提供总体服务方案内容的不得分。** |
| 2 | **项目组织架构、规章制度、岗位分工及职责** | 5 | **根据供应商提供的本项目组织架构、规章制度、岗位分工及职责，由评委综合打分：**  供应商针对拟成立的项目组织构架、项目组织规章制度、各岗位分工及岗位职责等方面可行、科学、完整的5分；  项目组织构架、项目组织规章制度、各岗位分工及岗位职责描述基本完整可行的得4分；  项目组织构架、项目组织规章制度、各岗位分工及岗位职责针对性欠缺、描述一般的得3分；  项目组织构架、项目组织规章制度、各岗位分工及岗位职责内容简单，合理性差得1分。 | **未提供项目组织构架、项目组织规章制度、各岗位分工及岗位职责内容的不得分。** |
| 3 | **实施方案** | 15 | 1.环境服务方案（满分5分）  2.设施运维方案（满分5分）  3.秩序维护方案（满分5分）  **供应商逐项提供以上服务方案，由评委综合打分：**  **三项实施方案内容描述全面具体，合理性强得4分；**  **三项实施方案内容描述基本完整可行的得3分；**  **三项实施方案内容针对性欠缺、描述一般的得2分；**  **三项实施方案内容仅作简单描述，合理性差得1分；**  **三项实施方案内容未提供的不得分。** | **三项实施方案内容未提供的不得分。** |
| 4 | **应急预案** | 5 | **针对本项目制定详细的应急事件处理预案，由评委综合打分：**  制定的各项应急预案内容描述齐全，可行性强得5分；  制定的各项应急预案内容描述基本完整可行得3分；  制定的各项应急预案内容仅作简单描述，合理性差的得1分。 | **未提供各项应急预案内容的不得分** |
| 5 | **服务承诺及措施** | 5 | **供应商针对本项目物业服务有明确的服务承诺及措施，由评委综合打分：**  **服务承诺及各项措施**描述齐全，服务响应及时，能很好满足项目需求得5分；  **服务承诺及各项措施**描述内容有所欠缺，服务响应及服务承诺及时性、合理性基本满足需求的得3分；  **服务承诺及各项措施**仅作简单描述，部分具有合理性的得1分。 | **未提供服务承诺及各项措施的不得分。** |

**附件3：**

**投标保证金说明（线下缴纳）**

1、投标单位应按规定的金额递交投标保证金。投标单位应充分考虑投标保证金在途时间，确保投标保证金在2023年 4月 18 日17:00点前到达投标保证金专用账户。如投标保证金在2023年4月18日17:00点前未到账（以我司财务部确认到账为准），作未缴纳投标保证金处理。

2、投标保证金专用账户（请勿汇错，否则后果自负）

收款单位：常州坤方建设发展有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司常州新区支行

银行账号：1105021609001755319

3、投标保证金金额：人民币 陆 万元整

4、投标保证金缴纳方式

☑投标单位采用网银转账、电汇等方式将保证金从基本账户缴至“投标保证金专用账户”，然后凭银行回单加盖公司公章作为投保保证金缴纳证明，转账、电汇需备注：项目、工程名称及标段号（若有）投标保证金。

⮽投标单位采用银行保函方式提交。

⮽投标单位采用经相关部门认定的有资质的专业担保公司投标保函方式提交。

5、缴纳保证金注意事项：任何未按上述规定提供投标保证金缴纳证明的将被拒绝。

6、投标保证金的退还时间：

⮽中标人的投标保证金在签订合同后自动转为履约保证金；

☑中标人的投标保证金在签订合同后5个工作日后无息退还；

☑非排名前三名的投标人保证金在中标公示结束3个工作日内退还；排名前三名的中标候选人（中标人除外）的投标保证金，在采购人与中标人签订合同后5个工作日内退还。