

建投集团低效用地资产物业管理服务

竞价文件

项目编号：JKQJT-2025034

发包人：桐城经开区国有资产投资运营有限公司（单位公章）



代理机构：桐城经开区建投集团招投标办公室（单位公章）



2025年7月11日

竞价公告

一、项目基本情况

项目名称：建投集团低效用地资产物业管理服务

项目编号：JKQJT-2025034

发包人：桐城经开区国有资产投资运营有限公司

资金落实情况：企业自筹资金

项目服务概况：建投集团低效用地资产物业管理服务内容:徽丰农业（2处）、鑫宇包装、中成机械、白马凯达机械、文之包装，6处低效用地物业管理服务，保证园区24小时安保。

项目控制价：27万元

二、供应商的资格要求

资质要求：提供相关的资质证书

财务要求：公司资产总额、流动资金

业绩要求：需具有相应物业服务经验和相关业绩，能够很好的协调业主、建设、营销等单位关系，保证物业服务质量。签订过工业园区物业管理服务合同且建筑面积不得低于30000平方米

信誉要求：无不良记录

主要人员要求：工业园物业对工程技术人员（强电、消防等）的专业资质和经验，提供高压电工证、消防证，工程技术人员三个月以上的社保证明

资格审查方式：资格先审。投标单位于2025年7月17日下午17时前提交资格审查文件，逾期提交拒收。招标单位和招标办对所有资格文件进行资格审查，只有通过招标单位和招标办资格审查后的投标人方可交纳投标保证金进行项目投标报价。开标现场对投标单位的资格进行复查，不符合要求的，退回投标文件。资格审查文件提交地点：桐城经开区建设投资集团有限公司五楼招投标办公室。联系人：胡先生13865108771

其他要求：每个合同年对工作内容、任务完成情况考核，不合格解除合约
本项目不接受联合体。

三、竞价投标保证金及退还：人民币陆仟元整（¥6000.00元），投标人在报价截止时间前须将保证金从投标人基本账户缴至桐城经开区国有资产投资运营有限公司账户，不得从其他账户转入（转帐时须备注项目名称）。保证金须在报价截止时间前到达指定账户，否则不接收投标文件。未中标的投标保证金一星期内退还（不计息）。

收款人名称：桐城经开区国有资产投资运营有限公司

开户银行：中国建设银行桐城支行

账号：34050168610800000386

获取竞价文件

获取时间：2025年7月11日至2025年7月17日，每天上午8时至11时，下午15时至17时（北京时间，法定节假日除外）。

获取地点：桐城经开区建投集团五楼招投标办公室。

五、竞价响应文件提交

截止时间：2025年7月18日15点0分（北京时间）（从竞价文件开始发出之日起至供应商提交竞价响应文件截止之日止不得少于5个工作日）逾期送达的或不符合规定的投标文件将被拒绝。

提交文件地点：桐城经开区建投集团五楼招投标办公室。

六、竞价响应文件开启

时间：2025年7月18日15点0分（北京时间）

地点：桐城经开区建投集团五楼招投标办公室。

七、评标方法：合理低价法

本次招标采用两轮报价竞价方式进行，第二轮有效报价为低于第一轮最低报价，超过第一轮最低报价的均为无效报价。第二轮报价结束，报价最低为中标候选人。（注意：两轮报价单上必须盖上投标单位的公章，否则作为无效标处理）。

八、招标失败：符合投标条件的报价单位不足四家，桐城经开区建设投资集团有限公司招投标领导小组办公室则重新组织招标。

九、公告媒介及期限

本次竞价公告在桐城经开区建投集团公司网站上发布，期限为自公告发布之日起5个工作日（<http://www.tcjjj.cn/>）。

十、联系方式

招标单位信息

名称：桐城经开区国有资产投资运营有限公司

地址：安徽省桐城经济技术开发区东环路30号

联系人：夏国庆

联系方式：18956978139

代理机构信息

名称：桐城经开区建投集团招投标办公室

地址：桐城经开区建投集团公司大楼五楼

联系人：胡先生

联系方式：13865108771

十一、具体内容详见附件

供应商须知

一、供应商须知前附表

条款号	条款名称	内容、说明与要求
1	现场勘察	自行勘察
2	截止时间	2025年7月18日15时0分逾期送达的或不符合规定的投标文件将被拒绝。
3	包别划分	不分包
4	竞价保证金	陆仟元整
5	其他不予退还竞价保证金的情形	详见供应商须知第七条
6	竞价有效期	_____/日

7	竞价现场提交的其他材料要求	—
8	竞价响应文件提交截止时间	详见竞价公告
9	竞价时间	详见竞价公告
	竞价地点	详见竞价公告
10	评审方法	最低评标价法
11	确定成交候选人和成交供应商	评审委员会推荐成交候选人的数量： <u>3家</u>
		确定成交供应商： 发包人委托评审委员会确定
12	履约保证金	(1)履约保证金的金额：成交合同金额的<u>2%</u>； (2)履约保证金的形式：银行转账 (3)提交时限：成交人在合同签订前应按竞价文件要求提交履约担保。 (4)收取单位：<u>桐城经开区国有资产投资运营有限公司</u> (5)退还时间：由甲方签订合同中约定，验收合格后<u>7个工作日</u>不计息退还

13	异议递交方式、接收部门、联系电话和通讯地址	递交方式： <u>书面形式</u> 接收部门： <u>集团招标办公室</u> 联系电话： <u>13865108771</u> 通讯地址： <u>公司大楼五楼</u>
	投诉递交方式、接收部门、联系电话和通讯地址	递交方式： <u>书面形式</u> 接收部门： <u>合规审计部</u> 联系电话： <u>13956533076</u> 通讯地址： <u>公司大楼八楼</u>
14	质量标准要求	质量标准：合格
15	发包人提供的资料	☒ 竞价文件 ☒ 工程量清单 ☒ 最高投标限价（控制价） ☐ 电子版图纸

二、供应商须知正文

1.采购方式及定义

1.1本次采购采用竞价方式，本次竞价文件仅适用于本竞价公告中所述项目。

1.2合格供应商

(1) 满足本项目供应商的资格条件的规定；

(2) 满足本项目实质性条款的规定。

1.3费用承担

供应商应自行承担所有与参加采购项目有关的费用，无论竞价过程中的做法和结果如何，发包人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

2竞价文件

2.1竞价文件包括下列内容：

第一章竞价公告第二

章供应商须知第三章

采购需求第四章采购

合同

第五章竞价响应文件格式

2.2竞价文件中有不一致的，有澄清的部分以最终的澄清更正内容为准。

2.3现场踏勘及相关事项见供应商须知前附表。

2.4供应商应认真阅读竞价文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。

3.竞价文件的澄清与修改

3.1供应商如对竞价文件内容有疑问，须在供应商须知前附表规定的询问截止时间前以书面形式向代理机构提交。

3.2发包人可主动地或在解答供应商提出的问题时对竞价文件进行澄清或者修改，澄清或修改的内容作为竞价文件的组成部分，对供应商起约束作用。

3.3任何人或任何组织向供应商提供的任何书面或口头资料，未经代理机构书面通知，均作无效处理，不得作为竞价文件的组成部分。代理机构对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3.4对于没有提出询问又参与了本项目竞价的供应商将被视为完全认同本竞价文件。

4.竞价范围及竞价文件中标准和计量单位的使用

4.1供应商与代理机构之间与竞价有关的所有往来通知、函件和竞价文件均用中文表述。供应商随竞价文件提供的证明文件和资料可以为其它语言，但必须附中文译文。翻译的中文资料与外文资料如果出现差异时，以中文为准。

4.2除竞价文件中有特殊要求外，竞价文件中所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

5.竞价响应文件构成

5.1供应商应完整地按竞价文件提供的竞价响应文件格式及要求编写竞价响应文件，具体内容详见本项目第六章竞价响应文件格式的相关内容。

5.2上述文件应按照竞价文件规定的格式填写、签署和盖章。

6.报价

6.1按照物业管理服务要求自主报价

6.2本招标物业管理服务不接受恶意不平衡报价，合理最低价成交。

6.3报价高于最高限价的竞价响应无效。

6.4若大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

7.竞价保证金

7.1供应商应提交供应商须知前附表中规定的竞价保证金，并作为其竞价文件的一部分。供应商未按规定提交竞价保证金，其竞价文件将被认定为**响应无效**。

7.2竞价保证金缴纳人名称与供应商名称应当一致。除非竞价文件另有规定，分公司或子公司代缴竞价保证金，视同名称不一致。竞价保证金缴纳人名称与供应商名称不一致的，其竞价文件将被认定为**响应无效**。

7.3代理机构将在成交通知书发出后七个工作日内退还未成交供应商的竞价保证金，在采购合同签订后三个工作日内退还成交供应商的竞价保证金；

7.4因供应商自身原因导致无法及时退还的，发包人或代理机构将不承担相应责任。

7.5有下列情形之一的，竞价保证金不予退还：

- (1) 供应商在提交竞价文件截止时间后撤回竞价文件的；
- (2) 供应商在竞价文件中提供虚假材料的；
- (3) 除因不可抗力或竞价文件认可的情形以外，成交供应商不与发包人签订合同的；
- (4) 供应商与发包人、其他供应商或者代理机构恶意串通的；
- (5) 供应商须知前附表中规定的其他不予退还竞价保证金的情形。

8.竞价有效期

8.1竞价有效期为从竞价响应文件提交截止之日算起的日历天数，竞价有效期详见供应商须知前附表。

8.2在竞价有效期内，供应商的竞价保持有效，供应商不得要求撤销或修改其竞价文件。竞价有效期不满足要求的响应，其竞价文件将被认定为**响应无效**。

8.3为保证有充分时间签订合同，发包人或代理机构可根据实际情况，在原竞价有效期截止之前，要求供应商延长竞价有效期。接受该要求的供应商将不会被要求和允许修正其竞价文件。供应商也可以拒绝延长竞价有效期的要求，且不承担任何责任。上述要求和答复都应以书面形式提交。

9.竞价响应文件的制作

9.1本项目竞价响应文件的制作应满足以下规定：

(1) 在第六章“竞价响应文件格式”中要求加盖供应商签章处，供应商均应加盖供应商公章。联合体参加竞价的，除联合协议及竞价文件规定须联合体各成员单位各自盖章的证明材料外，竞价响应文件由联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头人单位公章。

9.2竞价现场提交的其他材料要求详见供应商须知前附表。

10.竞价响应文件提交截止时间

10.1供应商应在供应商须知前附表中规定的竞价响应文件提交截止时间前，在规定地点提交竞价文件。

10.2发包人和代理机构延迟竞价文件提交截止时间的。在此情况下，发包人、代理机构和供应商受竞价响应文件提交截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

11.竞价响应文件的提交、修改与撤回

11.1供应商在竞价响应文件提交截止时间前，可以补充、修改或者撤回竞价响应文件。

11.2在竞价响应文件提交截止时间后，供应商不得做任何修改。

12.竞价项目评审委员会

12.1本项目将依法组建评审委员会，评审委员会成员由3人以上单数组成。

12.2**评审委员会**根据竞价文件的规定对竞价响应文件进行评审，推荐成交候选人，编写评审报告。

13.竞价响应文件的评审

13.1发包人和代理机构将在供应商须知前附表规定的时间和地点组织竞价。

13.2竞价采用最低评标价法评审。

最低评标价法，是指竞价响应文件满足竞价文件全部实质性要求且最后报价最低的供应商为成交候选人的评审办法。

13.3评审委员会评审程序如下：

13.3.1初审。评审委员会对供应商必须满足和实质性响应的内容进行评审，供应商未实质性响应竞价文件要求的将导致竞价响应无效。

13.3.2报价评审。评审委员会按照最低评价法对供应商的报价进行评审。

13.4供应商或其授权代表对竞价过程有异议，以及认为发包人或代理机构工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请，并说明理由。

14.成交候选人的推荐原则及标准

14.1评审委员会依据本项目竞价文件规定，按照报价由低到高的顺序依次推荐成交候选人。最后报价相同的，则由评审委员会采取随机抽取方式确定。

15.确定成交候选人和成交供应商

15.1评审委员会按照报价由低到高的顺序和供应商须知前附表中规定确定成交候选人，并标明排列顺序。排名第一的成交候选人经发包人或发包人授权的评审委员会确定为成交供应商后，由代理机构在指定媒介上予以公告。

16.编写评审报告

评审报告是根据全体评审委员会成员签字的原始评审记录和评审结果编写的报告，评审报告由评审委员会全体成员签字。对评审结论持有异议的成员可以书

面方式阐述其不同意见和理由。评审委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评审结论。

17.保密要求

17.1评审将在严格保密的情况下进行。

17.2有关人员应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的国家秘密、商业秘密。

18.成交结果公告

18.1为体现“公开、公平、公正”的原则，竞价结束后，代理机构须在项目竞价公告发布媒介上发布成交结果公告，公告期限不得少于3个工作日。

18.2成交结果公告内容应当包括发包人及其委托的代理机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目编号，成交供应商名称、地址和成交金额，主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求，成交结果公告期限等内容。

19.成交通知书

19.1代理机构发布成交结果公告的同时向成交供应商发出成交通知书。

19.2成交通知书对发包人和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出以后，发包人改变成交结果或者成交供应商放弃成交资格，应当承担相应的法律责任。

19.3成交通知书是合同的组成部分。

20.履约保证金

20.1成交供应商应按照供应商须知前附表规定缴纳履约保证金。

20.2如果成交供应商没有按照上述履约保证金的规定执行，发包人可确定下一成交候选人为成交供应商，也可以重新开展竞价活动。

21.签订合同

21.1发包人与成交供应商应当自发出成交通知书之日起30日内签订合同。

21.2竞价文件、竞价响应文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

21.3成交供应商拒绝与发包人签订合同的，发包人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一成交候选人为成交供应商，也可以重新开展采购活动。成交供应商拒绝签订合同的不得参加对该项目重新开展的采购活动。

22.异议与投诉

22.1供应商或利害关系人认为竞价活动存在问题的，对发包文件的异议，应在竞价文件提交截止至少1日前向发包人提出异议，发包人1日内作出答复，若异议造成竞价文件实质性变更的，应相应延长竞价文件提交截止时间；对成交结果的异议，应在成交结果公示期间向发包人提出，发包人2日内作出答复，若异议成立，发包人应重新组织竞价活动；

22.2异议人对异议答复不满意或发包人未在规定时间内答复的，可向发包监督小组进行投诉。投诉成立的，发包人应重新组织竞价活动。对于异议人（投诉人）无证据资料或未按规定提出的异议（投诉）发包人（发包监督小组）可以不予受理。

22.3异议、投诉接收部门、联系电话和通讯地址，见供应商须知前附表。

第三章、采购需求

(一) 物业服务内容:

一、基础性公共服务:

- 1、保洁与环境维护: 公共区域(道路、广场、大堂、电梯厅、楼道、卫生间等)日常清扫、保洁、消毒。
- 2、绿化养护(草坪修剪、树木修剪、病虫害防治、灌溉)。
- 3、雨污水管道疏通与维护。
- 4、垃圾收集、分类与清运(特别注意工业垃圾、危险废弃物需按法规处理)。

二、秩序维护与安全管理:

- 1、24小时保安巡逻、门岗管理(人员、车辆出入登记、控制)。监控系统的运行与管理, 交通安全管理(道路指示、车辆引导、违停管理)。
- 2、消防系统(消防报警、喷淋、消火栓、灭火器等)的日常检查维护保养、联动测试及应急管理(防火巡查、应急预案、消防演习)。
- 3、突发事件应急响应与处理(盗窃、火灾、自然灾害等)。
- 4、不包括入驻企业内部的安全保卫, 但会与入驻企业安全部门紧密协作。

三、设备设施运行与维护:

- 1、共用设施: 电梯(客梯、货梯)的运行、日常巡检、定期维保与年检。
- 2、供配电系统: 变配电房管理、高压/低压设备运行监控、巡检、日常维护保养; 保障园区供电稳定(部分服务可能拓展到企业内部配电室代管)。
- 3、给排水系统: 水泵房、水箱、给排水管网维护, 保障供水稳定及排水通畅
- 4、道路与照明: 园区主干道、支路及公共区域照明系统的运行与维护检修。
- 5、入户抄表(能源): 提供水、电、气等能源的入户抄表服务(尤其适用于分层分户计量的情况)。受理企业(租户)的服务需求、咨询、投诉、报修(通过电话、APP、平台等)。
- 6、企业入驻、装修、迁出的手续办理支持与协调。运营管理与支持服务。

四、园区综合管理:

- 1、园区公共空间的使用管理与协调(如公共会议室、展示区、活动场地预订)。
- 2、公共区域广告位管理(如灯箱、道旗)。

- 3、入驻企业装修管理（流程审批、现场监管、合规检查）。
- 4、协调政府相关部门（如城管、环保、消防、市场监管）在园区的事务。
- 5、文件与档案管理：物业设施设备台帐管理（图纸、维保记录） 服务合同、客户档案（租赁合同、联系方式、服务记录等）。

五、专业性要求：

1、工业园物业对工程技术人员（强电、消防等）的专业资质和经验要求非常高。（提供相关的资质证书、三个月以上的社保证明和工业园区物业管理服务合同，建筑面积不得低于30000平方米）

2、每个合同年对工作内容、任务完成情况考核，不合格解除合约。

（二）物业考核：（见附表）

第四章采购合同主要条款

合同期两年，每个合同年结束后，考核合格，一次性全额支付上一年度物业管理服务费用。



第五章竞价响应文件



一、报价表格式

项目名称：_____

项目编号：_____

单位名称	
竞价范围	全部
报价 (详见备注说明)	人民币小写： 元 人民币大写： 元
质量标准	
是否响应付款方式	是 ☐ 否 ☐
备注说明	

供应商签章：

日期： 年 月 日

注：

- 1.本表内容包括了竞价文件要求提供的全部内容的所有费用。
- 2.特殊事项在备注中注明。
- 3.报价表中大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

二、物业管理服务内容清单报价书
(格式详见物业管理内容清单)





三、资格证明资料

供应商应根据竞价公告中的“供应商资格要求”，提供相关证明材料，包括但不限于资质证明材料、业绩证明材料、信誉证明材料、主要人员证明材料等。证明材料一般使用复印件或影印件

四、竞价响应函

致：某单位某代

理机构

根据贵方的竞价公告，我方兹宣布同意如下：

1. 经踏勘项目现场和研究上述竞价文件的竞价须知、合同条款及其他有关文件后，我方接受上述文件要求，并对服务内容及最高投标限价（控制价）无异议。我方承诺按本竞价文件、合同条款承担上述项目的管理服务。
2. 一旦我方成交，我方保证服务质量达到合格标准。
3. 一旦我方成交，我方保证在规定的时间内按竞价文件规定的方式、金额向发包人提交履约担保。
4. 我方同意所提交的竞价响应文件在竞价文件规定的有效期内有效，在此期间内如果成交，我方将受此约束。
5. 除非另外达成协议并生效，你方的成交通知书和本竞价响应文件以及竞价文件、竞价文件澄清、修改、补充将成为约束双方的合同文件的组成部分。
6. 我方承诺：
 - (1) 我单位竞价并成交后在项目所在地交纳相关税费。
 - (2) 我方已对发包人提供的服务内容和最高投标限价（控制价）进行认真复核，确认无误，成交后不再另行调整。
 - (3) 本次竞价所提供企业业绩及技术人员相关要求均真实有效。

供应商签章：

日期：

五、授权书

本授权书声明：(单位名称) 授权 (授权代表姓名、职务) 代表我方参加本项目竞价活动，全权代表我方处理竞价过程的一切事宜，包括但不限于：提交竞价响应文件、参与竞价、签约等。供应商授权代表在竞价活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。供应商授权代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

授权代表身份证明扫描件：

授权代表联系方式：

特此声明。

供应商签章：

日期：

注：

- 1.本项目只允许有唯一的授权代表，提供身份证明扫描件；
- 2.法定代表人参加竞价的无需提供授权书，仅提供身份证明扫描件。

六、竞价保证金缴纳凭证



七、法定代表人身份证明书



单位名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间： 年 月 日 经营期限：

姓名：性别：_____

年龄：职务：

_____系（单位名称）的法定代表人。

特此证明。

单位签章：

日期：

桐城经开区低效用地物业管理考核评分表

被考核人:

考核年度: 年 月 日- 年 月 日

序号	考核指标	考核细则	分值	得分	备注
		1、治安防范措施得力,定人、定岗、定时、定责任区。	10		
		2、节假日安全保卫工作做到节前有检查,24小时有值班,突发事件及时处置和报告。	10		
		3、负责人24小时保持通讯畅通,监控摄像系统正常。	5		
		4、各种车辆停在指定区域,摆放整齐有序,无乱停乱放现象。	5		
2	公共设施维护检修服务	1.专业技术人员配备到位,维护设备齐全。	10		
		2、做好配电装置安全防护,设置警示标志,确保绝缘设备完好无损。	5		
		3、及时更换损坏的灯器具;门窗、门锁维修时间不超过2个日历天;雨污水井疏通时间不超过1个日历天。	5		
3	公共环境卫生服务	1、保洁人员配备到位,工具齐全,分工明确、责任到人。	5		
		2、垃圾分类、定点堆放,日产日清运至垃圾回收点,严禁焚烧。	5		
		3、保持建筑物等设施立面干净,无违章小广告、牛皮癣等。	5		
		1、工作人员举止文明,爱岗敬业,无迟到、早退、矿工、喝酒、睡觉、打牌等现象。	5		

序号	考核指标	考核细则	分值	得分	备注
4	配套服务	2、水、电、气表读数交接清楚；及时收缴租住企业及人员水电等费用，避免因缴费不及时停水、停电。	10		
		3、建立园区企业信息台账。	5		
		4、文明引导人员来访，对入驻、退租企业及人员，办理相关手续，并及时告知相关事项、结算相关费用，督促退租企业及人员搬迁个人物品。	5		
		5、配合并完成管委会、建投集团公司交办的其他工作。	10		
合 计			100		

备注：考核结果分为三个等级：优秀（90分以上）☐，良好（70-90分）☐，不合格（70分以下）☐。

考核单位：桐城经开区国有资产投资运营有限公司

被考核单位：

考核人员签字：

被考核人员签字：

考核日期：

考核日期：