**临安锦北单元F-B1-01地块（大家\*锦悦栖溪轩）**

**前期物业服务**

**招 标 文 件**

项目编号：KJDL2018-65

招标单位：杭州锦临置业有限公司

代理单位：浙江科佳工程咨询有限公司

日期： 2018 年 9月 29 日

目 录

1. 招标项目概述
2. 招标文件
3. 物业管理服务内容及要求
4. 投标文件
5. 开标、评标
6. 评标标准和办法
7. 投标文件格式

**第一章　招标项目概况**

按照国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》和建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的规定，现决定对临安锦北单元F-B1-01地块（大家\*锦悦栖溪轩）前期物业服务进行邀请招标。兹邀请相关投标企业前来投标。

**1．招标项目的简要说明**

1.1本项目位于临安区:

四至范围：东至 万马\*伊顿庄园

西至 农林大路

南至 苕溪北街

北至 马溪

1.2本项目规划设计的物业类型： 居住物业 。　　　　　　　　　 1.3本项目总用地面积 9729 平方米。

用地构成为：建筑用地 2432 平方米；

道路用地 1989 平方米；

绿化用地 2919 平方米；

其它用地 2389 平方米。

1．4本项目总建筑面积 27355.43 平方米。

其中：地上总建筑面积 19454.64 平方米，

地下总建筑面积 7900.79 平方米；

地上总建筑面积包括：

1、住宅建筑面积 18827.16 平方米，户数 170 户

其中：高层 18827.16 平方米； 多层 / 平方米

1. 商 业 ： 267.33 平方米
2. 幼 儿 园 ： / 平方米
3. 社区服务用房： 52.36 平方米
4. 养老服务用房： 34 平方米
5. 物业管理用房： 58.91 平方米
6. 物业经营用房： 79.67 平方米

以上面积为施工图预测面积，实际面积以产权实测面积为准。

1．5本项目共计建筑物 3 幢（其中高层 2 幢19201.79 平方米，多层 / 幢 / 平方米，低层 1 幢 252.85 平方米）。

1．6本项目的建筑密度为 25 %；容积率 2 ；绿化率为 30 %。

1．7本项目规划建设机动车停车位（库） 207 个，其中地上停车位 28个；地下停车位 179 个；按照规划设计建造了非机动车停车场所 平方米。

1．8物业共用设施设备的配置及说明 (详见附件1)。

1．9公建配套设施及说明(详见附件2) 。

1.10项目可收费物业面积汇总表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 收费项目 | 面积㎡ | 备注 |
| 1 | 高层 | 18827.16 | 含电梯、二次供水能耗费 |
| 2 | 多层 | / | 含电梯、二次供水能耗费 |
| 3 | 商业 | 267.33 |  |
| 4 | 地下车位 | 179 |  |
| 5 | 储藏室 | / |  |

**2．项目开工和竣工交付使用时间**

2．1本项目于 2018 年 08 月开工建设，整个建设项目（计划）于 2020 年 07 月全部建成竣工交付使用。

**3．物业管理用房的配置情况**

3．1物业管理办公用房：

建筑面积约为 58.91 平方米；

坐落位置： 3#楼

3．2物业管理经营用房：

建筑面积约为 79.67 平方米；

坐落位置： 2#、3#楼

3．3社区工作服务用房：

建筑面积为 52.36 平方米；

坐落位置： 3#楼

**4．房屋专项维修资金建立情况及物业配套设施设备保修期限**

4．1由建设单位按标准在房屋交付使用前一次性向物业专项维修资金管理机构缴存，物业交付时由建设单位向业主收取。

4．2建设单位应当按照国家和省规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。正常使用条件下，物业保修期限为:

(1)屋面防水工程：8 年;   
　　(2)有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏: 8 年；  
　　(3)供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；   
　　(4)电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程: 2年；  
　　(5)房屋建筑的地基工程和主体结构工程、基础设施工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；  
　　(6)开发建设区域内的道路、绿化、电梯、监控系统、消控系统、其他设施设备：1年；

**5．招标文件的领取**

5．1投标企业应于2018年10月12日16时30分前凭**邀请函、法人授权委托书、营业执照复印件、代理人身份证原件及复印件（复印件均需加盖红章）**至浙江科佳工程咨询有限公司，杭州市临安区锦北街道回龙巷213号报名并领取招标文件。

**6．投标时间地点**

6．1投标截止时间2018年 10月19日14时30分，逾期收到的或不符合规定的投标文件不予接受（截止时间应与开标时间相同）

6．2投标地点：杭州市临安区锦北街道回龙巷213号开标室。

**7．招投标说明会**

7．1．现场踏勘：投标企业自行对物业现场及周围环境进行踏勘，招标人不统一组织。

7．2招标人向投标企业提供的有关现场的数据和资料，是招标人现有的能被投标企业利用的资料，招标人对投标企业做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

7．3经招标人允许，投标企业可为踏勘目的进入招标人的项目现场，但投标企业不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。投标企业应承担踏勘现场的责任和风险。

7．4投标企业应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。不管投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

**8．开标时间、地点**

8．1开标时间：2018年10月19日14时30分

8．2开标地点：杭州市临安区锦北街道回龙巷213号开标室。

**第二章 招标文件**

**9．招标文件的组成**

9．1招标文件包括下列内容

第一章 招标项目概述

第二章 招标文件

第三章 物业管理服务内容及要求

第四章 投标文件

第五章 开标、评标

第六章 评标标准和办法

第七章 投标文件格式

9.2 除9.1内容外，招标人在提交投标文件截止时间3日前，以书面形式发出的对招标文件的澄清或修改内容，均为招标文件的组成部分，对招标人和投标企业起约束作用。

9.3 投标企业获取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有残缺等问题应在获得招标文件后3日内向招标人提出，否则，由此引起的损失由投标企业自己承担。

9.4投标企业若对招标文件有任何疑问，应于投标截止日期前3日以书面形式向招标人提出澄清要求，招标人都将于投标截止时间 3 日前以书面形式予以澄清，同时将书面澄清文件向所有投标企业发送。

**10．招标文件的修改**

10．1招标文件发出后，在提交投标文件截止时间3日前，招标人可对招标文件进行必要的澄清或修改。

10．2招标文件的修改将以书面形式发送给所有投标企业，投标企业收到该修改文件，应以书面形式给予确认。

10．3招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式明确的内容为准。

10．4为使投标企业在编制投标文件时有充分的时间对招标文件的澄清、修改、补充等内容进行研究，招标人可以酌情延长提交投标文件的截止时间，具体时间将在招标文件的修改、补充通知中予以明确。

**11．合格投标企业**

11.1招标人邀请的物业服务企业。

11.2 营业执照范围与本项目相适应。

1. **物业管理服务内容及要求**

**12．物业管理服务的内容**

12．1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；

12．2物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护；

12．3物业管理区域内的绿化养护和管理；

12．4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；

12．5供水 、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；

12．6物业管理区域的日常安全巡查服务；

12．7物业档案资料的保管及有关物业服务费用的帐务管理；

12．8物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业的服务；

12．9 其它

**13．物业管理服务的要求**

13．1按专业化的要求配置管理服务人员；

13．2物业管理服务与收费质价相符；

13．3其它

**14．物业管理服务标准**

本物业管理服务标准应达到中物协《普通住宅小区物业服务等级标准（试行）》 壹 级服务等级。

1. **投标文件编制格式**

**19．投标文件的语言**

19．1投标文件及投标企业与招标人之间与投标有关的来往通知、信函和文件均使用中文；用文字表示的数额与数字表示的金额不一致的，以文字表示的金额为准。

**20．投标文件包含的内容**

20．1法定代表人身份证明书；

20．2投标全权代表授权委托书；

20．3投标函；

20．4投标企业概况

1. 投标企业简介；
2. 投标企业营业执照副本复印件；
3. 投标企业物业管理资质证书复印件（如有）；
4. 投标企业业绩和物业管理获奖情况；
5. 招标人要求提供的或投标企业认为需要提供的其它资料。

20．5项目管理机构运作方法及管理制度

编制项目管理机构、工作职能组织运行图，阐述项目经理（小区经理）的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法。

20．6管理服务人员配备、培训、管理

根据物业管理服务的内容、标准和本项目实际情况拟配置各岗位人员的数量和岗位职责。

1.管理人员配备包括：合理配备各岗位管理人员的人数、主要管理人员的简历、各类人员的专业素质要求及拟派项目经理（管理处主任）相关管理经验的证明材料；

2.管理人员培训包括：对各类人员各阶段的培训计划、方式、内容和目标 ；

3.管理人员管理包括：录用与考核办法、激励机制、淘汰机制及奖惩措施等。

20．7根据物业管理服务的内容、标准制定的物业管理服务方案

（1）对物业共用部位、业主或使用人自用部位提供维修服务的方案；

（2）物业管理区域内共用设施设备的维修方案；

（3）业主、使用人装饰装修室内的服务方案；

（4）住宅外墙或建筑物发生危险，影响他人安全时的工作预案；

（5）物业管理区域内环境清洁保洁、生活垃圾分类方案；

（6）物业管理区域内公共秩序维护方案和岗位责任描述；

（7）绿化和园林建筑附属设施的维护、保养方案；

（8）拟分包的物业管理内容及服务质量控制方法；

（9）档案的建立与管理；

（10）有类似小区管理经验的案例介绍。

20．8物业维修和管理的应急措施

（1）业主、使用人自用部位突然断水、断电、无天然气的应急措施；

（2）本项目范围突然断水、断电、无天然气的应急措施；

（3）业主与使用人自用部位排水设施阻塞的应急措施；

（4）雨、污水管及排水管网阻塞的应急措施；

（5）电梯故障的应急措施；

（6）消防应急措施。

20．9丰富社区文化，加强业主相互沟通的具体措施

20．10智能化设施的管理与维修方案

20．11施工噪声控制等与业主生活密切相关事项的应对预案

20．12提供《业主临时管理规约》的建议稿

20．13投标报价

**小区高层住宅物业服务费最高限价为 2.50 元/M2.月；商业用房物业服务费最高限价为 4.00元/M2.月；地下汽车位物业服务费最高限价为 80元/个.月。**

以上报价含电梯、水泵等高能耗费用。

21．投标文件的份数和签署

21．1投标方应根据本招标文件的要求，编制投标书共4套，其中正本1套，副本3套，并明确注明“正本”和“副本”字样，投标文件“正本”和“副本”如有不一致之处，以正本为准，“正本”和“副本”字样标注在文本封面右上角；

21．2投标文件正本和副本均应使用不能擦去的墨水书写或打印，由投标企业法定代表人或委托代理人按招标文件要求签字、盖章；

21．3全套投标文件不应涂改或行间插字和增删, 如有修改，修改处应由投标企业加盖投标企业的印章或由投标文件签字人签字或盖章；

22．投标有效期

22．1投标有效期为开标之日起 30 日，在此期限内，凡符合本招标文件要求的投标文件均保持有效。

22．2在特殊情况下，招标人在原定投标有效期内，可以根据需要以书面形式向投标企业提出延长投标有效期的要求，对此要求投标企业须以书面形式予以答复。投标企业可以拒绝招标人这种要求，而不被没收投标保证金。同意延长投标有效期的投标企业既不能要求也不允许修改其投标文件，但需要相应的延长投标保证金的有效期。

23．投标保证金

本项目不设置投标保证金。

24．投标文件的递交

24．1投标文件的密封

投标方应将投标文件装订成册，装入文件袋密封，在封口处加盖企业公章。

24．2投标文件的提交

24．2．1投标人应按招标文件规定的地点，于截止时间前提交投标文件；

24．3投标文件的修改和撤销

（1）投标人在投标截止时间之前可书面通知招标人补充修改或撤回已提交的投标文件。经补充修改的内容为投标文件的组成部分。投标人在投标截止时间之后送达的补充或者修改的内容无效。

（2）投标方对投标文件修改或补充的书面材料应按招标文件的规定进行编写、密封、标注和递交，并注明“修改或补充投标文件”字样。

1. **开标和评标**

25．开标

25．1招标人将于本招标文件规定的时间和地点公开开标，所有投标企业均应准时参加开标。

25．2开标由代理公司主持。

25．3投标文件有下列情况之一者,投标书不予受理；

（1）未密封的；

（2）逾期送达的；

25．4投标文件有下列情况之一者，由评标委员会初审后按废标处理。

（1）未加盖投标单位印章的；

（2）未能按照招标文件要求编制，内容不全或关键字迹模糊、辨认不清的；

（3）投标人未按照招标文件的要求提供投标保证金的；

（4）投标报价超出报价要求的；

（5）投标文件无法区分正、副本的；

25.5存在细微偏差的投标人在评标结束前应予以补正。

**27．评标**

27．1评标委员会与评标

27．1．1评标委员会由招标人依据有关规定组建，负责评标活动。评标委员会遵循公正、公平、科学合理，竞争优选为原则；

27．1．2本项目的评标委员会成员共设3人。

29．投标文件的澄清

29．1为有助于投标文件的审查、评价和比较，评标委员会可以书面形式要求投标企业对投标文件含义不明确的内容作必要的澄清或说明，投标企业应采用书面形式进行澄清或说明，但不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

30．投标文件的评审

30．1评标委员会依据本招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较，向招标人提出书面评标报告，并推荐一名排序的中标候选人，由招标单位确定中标单位。

30．2评标委员会经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。所有投标被否决后，招标人应当依法重新招标。

31．中标通知书

31．1确定中标人后在投标有效期截止前，招标人将以书面形式发出中标通知书，通知中标的投标企业其投标被接受；

31．2中标通知书为合同的组成部份；

31．3中标人应当自中标通知书发出之日起15天内，由法定代表人或授权代理人与招标人代表签订前期物业服务合同；中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

1. **评标标准和办法**

**34．评标标准**

34．1本项目评标办法采用“最低价法”进行。评标的原则是：评标、定标应遵循公开、公平、公正、择优的原则推荐中标候选单位和确定中标单位。由评标委员会按照评分细则要求集体判定评审。

**35．评标办法**

35．1本次评标的方法是：技术标采用“符合通过式”，商务标在设定的标区内采用最低投标价法；先审技术标，再审商务标。

35.1.1对技术标的评审

开标后由评标委员会依据招标文件规定的评标标准对各投标人进行资格审查。投标文件出现下列情形之一的，资格审查未通过的为无效标，资格审查通过的为有效标。

(1)投标文件有关内容未按招标文件规定加盖投标单位印章或未经法定代表人签字或盖章，由委托代理人签字或盖章未随投标文件一起提供有效的“授权委托书”原件；

(2)投标单位不满足招标文件载明的企业资质等条件和标准的；

(3)投标单位名称与报名时提供的名称不一致的；

(4)投标文件未按规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；

(5)投标文件提出了不能满足招标文件要求的内容；

(6)法律、法规、规章及招标文件规定必须废标的。

技术标评审如符合通过后，所有有效投标进入下一步商务标评审。

35.2对商务标的评审

35.2.1出现下列现象的认定为无效标：

（1）报价超过限价范围的；

（2）投标单位递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价（包括总报价），且未声明哪一个有效，按招标文件规定提交备选投标方案的除外；

35.2.2在有效报价范围内报价最低的为第一中标候选人，次低价为第二中标候选人，以此类推。若出现最低报价相同的则由抽签决定第一中标候选人。

36.经评标委员会评审后有效投标单位不足3名时，评标委员会应判定本次投标是否具有竞争力。若评标委员会认为本次投标明显缺乏竞争的，可以否决全部投标。

37.评分办法由招标人负责解释。

1. **投标文件格式**

**投 标 文 件**

**投标人： （盖单位章）**

**法定代表人**

**或授权委托人： （签字 ）**

**年 月 日**

注 本页同时适用于封面或扉页

**目 录**

一、法定代表人身份证明书；

二、投标全权代表授权委托书；

三、投标函；

四、投标企业概况

（1）投标企业简介；

（2）投标企业营业执照副本复印件；

（3）投标企业物业管理资质证书复印件（如有）；

（4）投标企业业绩和物业管理获奖情况；

（5）招标人要求提供的或投标企业认为需要提供的其它资料。

五、项目管理机构运作方法及管理制度

六、管理服务人员配备、培训、管理

七、根据物业管理服务的内容、标准制定的物业管理服务方案

八、物业维修和管理的应急措施

九、其他资料等

格式1

**法定代表人资格证明书**

单位名称：

地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 的法定代表人。为 项目，签署上述项目的投标文件，进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

投标人： （盖公章）

日期： 年 月 日

注：本证明书投标人必须提供。此处所述“法定代表人”或“负责人”，须与 “营业执照”上的内容一致。

法定代表人身份证复印件

格式2：

**投标全权代表授权委托书**

本授权委托书声明：我 （姓名）系 （投标人名称） 的代表人，现授权委托 （单位名称） 的 （姓名）为我公司签署本项目已递交的投标文件的法定代表人的授权委托代理人。代理人全权代表我所签署的本项目已递交的投标文件内容我均承认。

代理人无转委托权，特此委托：

代理人姓名： 年龄：

身份证号码： 职务：

投标人： （盖公章）

法定代表人： （签字或盖章）

授权委托日期： 年 月 日

注：1.投标人“法定代表人”或“负责人”参加投标和签署投标文件的不须提供该委托书。

2.此处所述“法定代表人”或“负责人”，须与投标人“营业执照”上的内容一致。

3.所指代理人即为投标代表人。

代理人身份证复印件

格式3：

### 投 标 函

致： （招标人名称） ：

1．根据你方招标工程项目编号为 （项目编号） 的 （项目名称） 项目招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件及其他有关文件后，我方愿以以下物业服务价格对 （招标小区名称） 实行前期物业服务：

（1）物业服务费

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 物业类型 | 面积（M2） | 物业服务价格（元/M2.月） | 月收费总额（元） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 月收费合计 |  |  |  |

注：物业类型以招标文件为准，地下车位按个计费。

投 标 人： （盖章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章） 日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日