

苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目招标公告
(招标编号: JSZH2025-LHHY-Q-001)

项目所在地区: 江苏省苏州市

一、招标条件

本苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为, 招标人为苏州市吴江区七都镇临湖花园业主委员会。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模: 详见公告附件

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目

三、投标人资格要求

苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目:

详见公告附件

本项目 不 允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间: 2025-10-10 16:30到2025-10-16 16:30

获取方式: 招标文件购买: 报名现场支付报名费, 领取招标文件 报名、购买招标文件

地址: 苏州市虎丘区宝带西路1566号新锐科创中心2号楼13楼

五、投标文件的递交

递交截止时间: 2025-10-23 13:30

递交方式: 纸质文件递交, 苏州市虎丘区宝带西路1566号新锐科创中心2号楼13楼

六、开标时间及地点

开标时间: 2025-10-23 13:30

开标地点: 苏州市虎丘区宝带西路1566号新锐科创中心2号楼13楼

七、其他

详见公告附件

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人:	苏州市吴江区七都镇临湖花园业主委员会
地 址:	苏州市吴江区七都镇临湖花园

联 系 人： 盛建荣
电 话： 13962165741
电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构： 江苏正华新工程咨询有限公司
地 址： 苏州市宝带西路1566号新锐科创中心2幢13楼
联 系 人： 陶工
电 话： 0512-68667315-8058
电 子 邮 件： zhxwj2017@163.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）陶鹰瑛（签名）
招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目招标公告

项目编号：JSZH2025-LHHY-Q-001

一、招标条件

根据《中华人民共和国民法典》、《苏州市住宅区物业管理条例》以及《临湖花园管理规约》等有关法律、法规，规定，现就苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目进行公开招标，欢迎符合条件的企业前来参加报名活动。

二、项目概况

1. 物业项目名称：苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目。

2. 物业项目坐落位置：苏州市吴江区七都镇临湖花园。

3. 小区基本情况：

（1）总建筑面积 74818.14 平方米；其中共 42 幢，层数 6 层，物业服务用房 373.94 平方米；

（2）项目类型为商住；

（3）项目总户数 356 户；

（4）垂直电梯数 0 部；

（5）小区出入口 3 个。

4. 项目建筑标准、消防、电气、供水排污、智能配套、景观绿化工程、公用照明系统等以建设单位规划设计为准，涉及的实际数据、能耗以投标人现场勘察进行经验预估。

5. 苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务内容、等级标准参照《吴江区普通住宅物业公共服务分类分项分级标准及政府指导价标准》（苏价服字〔2017〕98号）等级标准 叁级 标准执行。

物业类型 (普通住宅)	服务内容及服务等级				
	综合服务	物业共用部位和共用设施设备维护	公共秩序	保洁服务	绿化养护服务
服务等级	三级	三级	三级	三级	三级

6. 物业服务费一费制：商住项目（一费制）

按照物业服务与收费质价相符原则，物业服务费标准由各投标人在物业服务限价范围内进行报价，超出限价范围内的为无效应标即废标。物业服务费报价（元/月·平方米）：

业态	物业管理公共服务费（最高限价）	含代收代缴费
高层	1.95	
联排别墅	1.95	
独栋别墅	1.95	
商铺	1.95	

代收代交费：物业管理区域内由全体或部分业主承担且收费计量不能直接到单个业主的电梯、水泵、中央空调、集中供热、监控机房等设备运行电费及电梯年检维保、公共照明、公共用水等费用纳入代收代交费用。

7. 车位相关费用：目前小区车位未进行收费，管养暂由物业保障，后期车位是否收费由业委会指定方案，通过业主大会决定。

三、 采购范围

1. 苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目；

2. 预计接管日期：具体时间以招标人正式通知时间为准；

3. 服务期限：本次物业服务合同期限为3年（1年试用期+ 2年正式期）：由业主委员会根据《物业服务合同》的实际履约情况，组织人员对物业服务企业进行物业服务履约考核；

四、 投标人资格要求

苏州市吴江区七都镇临湖花园物业服务项目：

（一）合格供应商的基本要求：

- 1、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、参加采购活动近三年内，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；

（二）本项目的特定资格要求：无

注：

1、本项目不接受联合体投标。

2、本项目不允许分包转包。

3、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商（包含法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司），不得参加同一合同项下的采购活动。

五、招标说明

1. 公开招标方式：招标人委托第三方（江苏正华新工程咨询有限公司）组织实施选聘物业服务人的公开招标工作，招标过程中的费用由江苏正华新工程咨询有限公司先行垫付，定标后由中标单位承担；

2. 投标单位不得少于3家，按价格从低到高排序确定前3名为入围单位，开标后由全体业主投票确定入围单位中票数最多的为最终中标人，并在原招标公告发布网站及本小区公告栏进行公示。因中标单位弃权或入围单位未通过业主投票表决的，招标人可依照入围单位的排序依次组织下一位候选单位进行业主投票表决，以此类推。

3. 投标过程中投标人如存在弄虚作假、串通投标、通过行贿手段等行为骗取中标的，并取消其中标资格，依序确定其他中标候选单位。

4. 本次招标的内容、要求等以形成书面文字的招标文件为准，投标人对招标文件中未明确、述及的自行作出的推论、解释和结论等，招标人不承担相关责任。

5. 如果投标人没有按照招标文件要求提交全部材料，或者没有对招标文件做出实质性响应（所谓实质性响应是指符合招标文件的所有要求、条件），潜在的投标风险由投标人承担。

六、报名需提供的材料：

（1）营业执照副本复印件；

(2) 法定代表人身份证复印件。如属法定代表人授权的需提供法定代表人委托书原件及代理人身份证复印件；

(3) 采购文件售价：人民币叁佰元整（¥300.00 元），现金收讫，售后不退

所有报名资料需加盖报名单位公章，并装订成册，上述资料有任何一项缺漏的，将视作不合格投标申请人。

七、时间、地点安排

1. 报名时间为：本公告发布之日起至 2025 年 10 月 16 日 16 时 30 分上午 9:00-11:30, 下午 13:30-16:30（节假日除外）；

2. 招标文件购买：报名现场支付报名费，领取招标文件；

3. 报名、购买招标文件地址：苏州市虎丘区宝带西路 1566 号新锐科创中心 2 号楼 13 楼；

4. 投标文件递交截止时间：2025 年 10 月 23 日下午 13:30；

5. 投标文件递交地址：苏州市虎丘区宝带西路 1566 号新锐科创中心 2 号楼 13 楼；

6. 开标时间：2025 年 10 月 23 日下午 13:30；

7. 开标地址：苏州市虎丘区宝带西路 1566 号新锐科创中心 2 号楼 13 楼。

八、发布公告的媒体：

(1) 招标人在小区公告栏发布；

(2) 招标代理机构在江苏省招标投标公共服务平台、中国招标投标公共服务平台发布。

具体以上述网站为准，如有其他网站转载则仅供参考，采购人和采购代理机构不承担由此产生的相关责任。请各供应商获取本次采购文件后，认真阅读各项内容，进行必要准备工作，按采购文件的要求详细填写和编制响应文件，并按规定时间、地点准时参加采购活动会议。

九、其它补充事宜

1. 投标人应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的相关费用；

2. 本招标公告所涉及的时间一律为北京时间；

3. 本招标公告由招标人负责解释，招标人保留变更、修改本公告的权利，本

招标公告中有关招投标工作开展的时间、地点为预先拟定，在投标有效期内招标人可根据实际情况予以变更，并进行通知；

4. 本项目概况中的相关数据仅供参考，若与实际稍有偏差，报名单位认真勘察、核实，自行承担报价中的风险；

5. 投标企业中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人提出任何索赔的要求，对此招标人不不承担任何责任并将不作任何答复与考虑；

6. 其他未尽事宜请于招标人联系。

十、联系人及联系方式

招标人：苏州市吴江区七都镇临湖花园业主委员会

地址：苏州市吴江区七都镇临湖花园

联系人：盛建荣

联系电话：13962165741

招标代理机构：江苏正华新工程咨询有限公司

地址：苏州市虎丘区宝带西路 1566 号新锐科创中心 2 号楼 13 楼 1303 室

联系人：陶工

联系电话：0512-68667315-8058

邮箱：zhxwj2017@163.com

江苏正华新工程咨询有限公司

2025 年 10 月 10 日