

## 泰兴市经济开发区人才公寓物业管理服务项目（二次）招标公告 (招标编号: XZP2025091100295)

项目所在地: 江苏省泰州市泰兴市

### 一、招标条件

本泰兴市经济开发区人才公寓物业管理服务项目已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为国有资金:828万元， 招标人为中交泰兴投资发展有限公司。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: 本次物业管理服务招标按人才公寓地上建筑面积合计165712.98 m<sup>2</sup>作为计收物业服务费的计量标准进行招标，即人才公寓共计18栋建筑单体，其中: 1号楼至4号楼、6号楼至10号楼地上建筑面积99604.83m<sup>2</sup>，11号、12号楼地上建筑面积59585.77 m<sup>2</sup>，5号楼地上建筑面积6522.38 m<sup>2</sup>。其余13号至18号楼包括传达室、变电所及垃圾房等附属设施用房（建筑面积1158.82 m<sup>2</sup>），以及5个地下车库（地下建筑面积合计41706.24 m<sup>2</sup>），不计入招标计费面积，其物业服务费包含在投标人投标报价中。

范围: 本招标项目划分为2个标段，本次招标为其中的:

泰兴市经济开发区人才公寓物业管理服务项目（二次）

### 三、投标人资格要求

泰兴市经济开发区人才公寓物业管理服务项目（二次）：

1. 参加本次招标活动供应商必须符合以下要求:

- (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。

2. 本项目的特定资格要求: 无。

本项目不 允许联合体投标。

### 四、招标文件的获取

获取时间: 2025-10-14 08:30到2025-10-20 18:00

获取方式: 1. 获取地点: 泰兴市鼓楼东路（原星火路）356号江苏众成工程咨询有限公司一楼。 2. 获取方式: 供应商的法定代表人或者法定代表人的授权委托人现场领取。 ①法定代表人现场领取文件时应提供以下资料: 法定代表人的身份证明书（原件加盖供应商公

章）、身份证件（原件及复印件加盖供应商公章）、营业执照（复印件加盖供应商公章）；  
②法定代表人的授权委托人现场领取文件时应提供以下资料：法定代表人的授权委托书（原件加盖供应商公章）、受委托人身份证件（原件及复印件加盖供应商公章）、供应商为受委托人缴纳的社保证明材料、营业执照（复印件加盖供应商公章）。 3. 售价：300元/份，售后不退。（现场扫码支付）

## 五、投标文件的递交

递交截止时间：2025-11-04 09:00

递交方式：本项目不接受投标人以邮递、电子邮件等方式递交的投标文件，纸质投标文件应由其法人代表或持法人代表委托书的授权代表于开标前现场提交。

## 六、开标时间及地点

开标时间：2025-11-04 09:00

开标地点：泰兴市鼓楼东路（原星火路）356号江苏众成工程咨询有限公司三楼开标室

## 七、其他

1. 项目编号： XZP2025091100295

2. 项目名称：泰兴市经济开发区人才公寓物业管理服务项目

3. 项目概况：本次物业管理服务招标按人才公寓地上建筑面积合计165712.98m<sup>2</sup>作为计收物业服务费的计量标准进行招标，即人才公寓共计18栋建筑单体，其中：1号楼至4号楼、6号楼至10号楼地上建筑面积99604.83m<sup>2</sup>，11号、12号楼地上建筑面积59585.77m<sup>2</sup>，5号楼地上建筑面积6522.38m<sup>2</sup>。其余13号至18号楼包括传达室、变电所及垃圾房等附属设施用房（建筑面积1158.82m<sup>2</sup>），以及5个地下车库（地下建筑面积合计41706.24m<sup>2</sup>），不计入招标计费面积，其物业服务费包含在投标人投标报价中。

4. 采购方式：参照公开招标

5. 预算金额：预计3年物业费总金额约为828万元。

6. 最高限价：总价最高限价为8280617元，其中：综合物业服务费1最高限价为1.80 元/m<sup>2</sup>•月，空置部分综合物业服务费2最高限价为0.90元/m<sup>2</sup>•月，5号、9号楼（无需负责楼栋地面及以上内部物业管理服务的建筑物）综合物业服务费3最高限价为0.90元/m<sup>2</sup>•月。限价计算基准面积及出租计划安排详见附表。

7. 采购需求：泰兴市经济开发区人才公寓物业管理服务，房屋建筑共用部位、共用设施设备的维护、养护、运行和管理，二次装修装饰管理，公共区域场内道路及铺装路面、绿地、花木、建筑小品等的养护与管理，附属配套建筑和设施、设备的维护、养护和管理，公共环境卫生清洁打扫、垃圾的收集，地上、地下交通与车辆停放秩序的管理，安全管理、消防管理、维持公共秩序、客户服务管理、绿化美化管理、特约服务、物业接管验收、垃圾清运费、水电费（如有）等能耗费的代收、物业费的代收、物业档案资料完整建立，以及电梯等设备的维保、强弱电线路改造和重大活动的配合、协调和管理等。具体详见第四章采购需求。

8. 合同履行期限：3年

具体要求：合同一年一签，年度考核通过后续签下年度合同（合同续签标准详见招标文件）。新签合同第一个月为试用期，若在试用期内综合考核或年度考核不通过，招标人有

权与中标人解除合同，乙方除依据合同约定取得应计物业服务费外不得要求甲方另行支付其他任何费用，且因此导致的甲乙双方损失均由乙方承担。

9. 本项目不接受联合体投标。

10. 本项目为资格后审，本次评标采用“综合评分法”评标办法，具体审查内容见招标文件。

## 八、监督部门

本招标项目的监督部门为中交泰兴投资发展有限公司。

## 九、联系方式

招 标 人：中交泰兴投资发展有限公司  
地 址：泰兴市滨江镇福泰路1号  
联 系 人：牛宇  
电 话：18680833131  
电 子 邮 件：/

招 标 代 理 机 构：江苏众成工程咨询有限公司  
地 址：泰兴市鼓楼东路（原星火路）356号  
联 系 人：房金兰  
电 话：15261055686  
电 子 邮 件：849097169@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）： 张晶 （签名）

招标人或其招标代理机构： \_\_\_\_\_ （盖章）

附件：

### 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: \_\_\_\_\_

身份证号码\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_ (投标人单位名称) \_\_\_\_\_的法定代表人。

联系电话: \_\_\_\_\_ 邮箱: \_\_\_\_\_

特此证明。

附法定代表人身份证复印件并加盖公章

供应商 (盖公章) : \_\_\_\_\_

法定代表人签名: \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 授权委托书

委托人（投标人）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

受委托人：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

受委托人身份证号码：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 邮箱：\_\_\_\_\_

现委托上述受委托人在\_\_\_\_\_（项目名称）项目采购活动中，作为委托人的授权委托人。

委托事项：领取招标文件、编制、签署、递交、说明补正投标文件、签订合同和处理有关事宜等特别授权。受委托人联合行使或独立行使的委托权限，其法律后果由委托人承担。

投标事务负责人无转委托权。招标人（招标代理机构）有权拒绝其他任何代表委托人行使的投标事宜，以及超出本授权范围的其他事宜。

委托期限：\_\_\_\_日，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

委托人承诺，受委托人是委托人在职人员，且本委托书所附该人员身份证明材料真实有效。

授权委托书（必须详细注明联系人电话及邮箱）、受托人身份证复印件、供应商为其缴纳的社保证明材料、企业营业执照复印件。

委托人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

受委托人：\_\_\_\_\_（签字）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日