

广州市白云双燕实业公司双燕岗地块 物业管理（服务）项目的招标方案

根据国家、省和市有关法律法规，结合我司物业的客观情况
和要求，现就我司双燕岗地块物业管理（服务）项目在广州市范
围内向社会公开招标，凡具备独立法人资格、物业管理资质、物
业管理能力和信誉良好的公司均可以参加投标。

一、招标人：广州市白云双燕实业公司。

二、招标方式：公开竞选采购

三、项目名称：广州市白云双燕实业公司双燕岗地块物业管
理（服务）项目。

四、招标地址：广州大道北 2218 号 广州市国营白云农工商
联合公司办公大楼三楼 306 室。

五、联系电话：罗先生，85467236。

六、招标项目基本情况

广州市白云双燕实业公司双燕岗地区土地面积约 13 万平方
米，建筑面积约 1.5 万平方米，有仓库、商铺、餐饮、市场、办
公楼、学校，储水水塘等。

七、招标内容

双燕岗地块主要管理服务内容：安全（消防）防范，防危防
涝防洪抢险，防违法搭建侵占，协助清理、清退霸占物业，日常
维修维护，物业管理等综合服务。

八、投标报价要求

上述项目采取包干制的形式约定物业管理服务费用，双燕岗
报价上限是：49.8 万元/年（人工工资、社保及其它福利不低于

当地政府有关规定，高于报价上限则废标)。管理期限 2018 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日，单项维修费用壹仟元以内（含壹仟元）由中标的物业公司承担。

九、投标方案

该方案包括但不限于以下内容：

（一）管理服务理念和目标

结合本项目的规划布局，建筑风格，硬件设施配置及本物业使用性质特点，根据用户需求提出相应的物业管理服务定位及目标。

（二）管理机构运作方法及管理制度要求

编制项目管理机构、工作职能组织运行图，阐述项目主任/主管的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录。

（三）管理服务人员配置

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具体情况。

（四）根据物业管理服务的内容、标准，制定物业管理服务方案

1. 物业管理区域内的秩序维护方案和岗位责任描述；
2. 物业管理区域内环境卫生管理方案；
3. 物业设施、设备的管理、维修（维护）方案及相关应急措施；
4. 物业及物业档案资料的收集、管理方案；
5. 其他特色服务方案；（如有）
6. 法律政策和物业服务合同中规定的其它事项；

7. 突发事件处理方案。

（五）管理工作必需的物质装备计划

包括：管理用房，员工宿舍、交通工具、通讯工具、清洁、维修设备及工具、治安装备、耐用办公用品、管理用房装修。

（六）经费收支预算

列明收入项目和支出项目预算，编制测算说明，对测算提供必要的依据，报价并列支收支盈亏情况测算，提出增收节支措施；维修费用的承受能力等。

（七）管理规章制度

提供企业的管理规章制度体系。

（八）管理服务工作的质量标准

提供包括安全防范、清洁、维修、服务等方面的服务工作质量标准，该质量标准应与本招标文件要求的质量标准相符合，如有超越招标文件标准或达不到招标文件标准的情况应予以特别说明。

（九）管理服务的承诺和实施措施

包括主要承诺或总体承诺、各管理指标的承诺，如：治安案件发生率、消防设施设备完好率、火灾责任事故发生率、违章发生率与处理率、有效投诉率与处理率、管理人员专业培训合格率、用户对本物业管理的综合满意率、实现承诺的主要措施、愿意承受的有关奖罚等。

（十）便民服务项目。

（十一）消防安全管理责任方案及措施。

十、招标报名时间：挂网时间起共10个工作日，第10日下午17时截止（北京时间）。

十一、开标时间：第11日上午10时（北京时间）。

十二、开标地点：广州市广州大道北2218号广州市国营白云农工商联合公司三楼会议室（地点若变将另行通知）。

十三、投标申请人需具备的条件

（一）必须具有独立法人资格，依法纳税的企业，并独立于招标人和招标代理机构。

（二）有抗洪抢险经验，能配合我司处理与周边村、单位纠纷的物业服务企业。

（三）现场人员需持相关证件上岗。

（四）本次招标不接受联合体投标。

十四、投标申请人投标报名时需提供的材料

（一）在广州市注册有物业管理企业分支机构的证明材料。

（二）物业管理企业或物业服务企业资质证书副本复印件。

（三）法定代表人证明书原件及身份证复印件。如属法定代表人授权的还需提供法定代表人委托书原件及代理人身份证复印件。

说明：投标申请人提供的以上资料均一式一份，并按上述顺序装订，所有复印件需加盖物业管理企业公章，并需带备原件核对。上述资料有任何一项缺漏，都视为弃权。

十五、投标申请人资格审核

投标申请人要对所提供资料的真实性、准确性负责，若有虚假或偏差，一经查实，将取消其投标资格。

十六、投标申请人资格确定

在资格预审合格的投标申请人过多时，经由招标人从中选择三家资格预审合格的投标单位为投标人。

序号	投标人	投标人 1	投标人 2	
	评审分项			
1	投标人是否具有独立法人资格			
2	投标人是否提供企业法人营业执照、税务登记证、组织机构代码证（三证合一只需要提供营业执照）的复印件			
3	投标人是否提交有效法定代表人证明书、授权委托书及法人身份证复印件			
4	投标人是否具有合法的资质并提交相关资料			
5	竞选文件是否按要求加盖公章密封递交			
6	竞投报价是否高于招标底价			
	结论			

注：1、评审通过则填写“○”，不通过则填写“×”；2、有一项或一项以上被认定为不通过的，则评审结论为“不通过”，且必须写明不通过原因；所有的分项评审项目均通过则评审结论为“通过”。

十六、资质评分表

序号	评审项目	满分	评分标准		分数
	投标方案	60	20	投标人是否有小区物业管理及抗洪抢险经验，有则得 20 分，无则得 0 分	
			20	投标方案能否满足公司要求，好得 20 分，中得 10 分，差得 0 分。	
			20	是否有完善的各类应急预案，好得 20 分，中得 10 分，差得 0 分	
	报价	40	20	对报价高低进行考评。价格最低者得满分，依次递减（ $-40/n$, n =竞选单位数）	
投 标 单 位	总分				

广州市白云双燕实业公司

2018 年 10 月 24 日