【业标镇管】昆山市张浦镇舜江浅水湾花苑物业管理公开招标公告

一、招标项目名称：昆山市张浦镇舜江浅水湾花苑物业管理

二、招标项目概况：昆山市张浦镇舜江浅水湾花苑位于昆山市张浦镇京东路399号，总建筑面积为:57269.5平方米。建筑类型为：住宅和商业已全部开发完成。项目总可收费建筑面积为68235.75平方米。

三、招标单位：昆山市张浦镇舜江浅水湾小区第一届物业管理委员会

四、报名时间和地点：

1.时间:2026年 10月 13日上午 9:00至2026年 10 月 19 日下午16:00前；

2.地点：昆山市前进西路1468号泰和国际12F。

五、招标文件领取地点及费用：

1.入围物业企业领取招标文件地点：昆山市前进西路1468号泰和国际12F；

2.现场领取招标文件时，需缴纳500元报名费。

六、投标申请人需具备的条件：

1.物业服务人需依法注册登记，具有独立法人资格，提供有效期的营业执照（副本）复印件，经营范围含物业管理；

2.在“信用中国（https://www.creditchina.gov.cn/）”网站专项查询中，未被列入重大税收违法失信主体及失信被执行人名单；被列为昆山市级挂牌督办消防安全重大风险隐患单位且未完成整改销案工作，则不得参与投标；

3.管理实绩要求有：需提供不少于2个苏州大市范围内含高层或多层住宅项目的完整业绩证明，且单个的住宅项目总建筑面积不低于45000平方米（转包、发包或让其他公司、个人挂靠管理的均不认可）。

4.近3年（2023年5月至今），昆山市域内在管住宅项目在《昆山市住宅小区物业服务项目“晾晒”考核办法（试行）》考核中被列为“问题项目”（原“黑榜”）的物业服务企业不得报名参与投标。

5.具有3年以上住宅物业管理经验；需配备具有国家承认的大专及以上学历；持有项目经理证书；年龄30周岁至50周岁，且当前无在管项目冲突。

CS 扫描全能王™ | 高清扫描 · 专业出品

6.投标人可以单独投标，也可以组成联合体投标。单独投标人应具有独立法人资格，持有有效营业执照，注册地位于苏州大市行政区域内。采用联合体投标的，联合体组成仅限于母公司与其全资子公司之间组成，不接受其他形式的联合体。且联合体牵头人须为在昆山市注册并具有独立法人资格的企业，其母公司应直接持有联合体牵头人100%股权。联合体牵头人可共享母公司的业绩、荣誉及信用评定。本条所称母公司与全资子公司，是指母公司直接持有子公司100%股权的独立法人企业，不包括分公司、控股子公司、参股公司及其他关联企业。企业信用信息公示系统中无违法记录，提供有效期内的营业执照副本复印件（须载明"物业管理"经营范围）。

七、选聘物业服务人服务标准、内容：

1.舜江浅水湾花苑物业管理服务内容、标准参照《昆山市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》（昆发改〔2020〕64号）执行，等级标准示范如下:

业态	服务内容				
	综合服务	共用部位共用设施设备维护	公共秩序维护	保洁服务	绿化养护服务
多层住宅	三级	三级	三级	三级	三级
小高层住宅	三级	三级	三级	三级	三级
商业	三级	三级	三级	三级	三级

2.物业服务收费标准:

业态	物业服务收费标准（元/月·平方米）含代收代交
多层住宅	0.8元/月·平方米
小高层住宅	1.5元/月·平方米

业态	物业服务收费标准（元/月·平方米）	代收代交
商业	2.5元/月·平方米	按照水表、电表的实耗读数为准

3.产权车库水电费，通过物业服务企业依据供水、供电单位的缴费通知单先行代付。按照分户计量表具（水表、电表）的实耗读数向业主结算。

4.停车费：本小区汽车停车费具体收费标准如下:

CS 扫描全能王™ | 高清扫描 · 专业出品

与原物业合同收费标准一致:

停车场(库)的使用人按下列约定向乙方交纳车位使用管理费:

(1)非本小区临停车:30分钟内免费;停放30分钟至1小时收费2元;超过1小时后,24小时内统一收费5元。连续停放跨天的,每满24小时加收5元,不满24小时按前述标准执行(相关费用纳入公共收益)。

(2)26幢西北侧圆形商业广场的停车费按照临停车辆标准收取相关费用(相关费用纳入公共收益)。

(3)在物业管理公司划定的停车泊位或专用露天停车场停放车辆,停车管理服务费收费标准为每日每辆5元,每月每辆100元,每年每辆1100元(相关费用纳入公共收益)。

(4)地下产权车库车位管理费30元/月,地上产权车库不收费。

4.选聘物业服务人的其他要求:

(1)选聘新物业服务人后小区公共收益分配:

小区公共收益:包括且不限于闲置物业用房出租、地面停车费、临停费用及广告费等公共部位产生的收入,扣除合理成本后按照五五比例分配,五成归属小区全体业主,转入专有账户由物管会代管,主要用于小区公共设施、设备的大修、改造等小区建设;五成归物业服务企业,作为物业服务企业管理成本和补贴。

(2)物业服务人拟派驻在本小区的物业工作人员按服务等级配置,需满足服务需求,由物业服务人在投标文件(商务标)中体现;

注:聘用退休人员需缴纳意外保险,其他物业工作人员合法用工;

(3)物业服务项目现状及整改要求:投标物业服务人在投标前应当对小区目前环境卫生及设备设施运行状况进行踏勘、核实并在投标文件(商务标)中做出相应的整改方案及整改计划,项目交接后可根据承接查验报告再做调整;整改所需的资金由投标单位在投标文件(商务标)中详细说明。

(4)根据苏府办【2024】76号文《市政府办公室关于印发苏州市数字赋能电动自行车安全充电管理工作方案的通知》要求,结合小区实际情况需物业服务人在投标文件中提出电动自行车消防安全管理相关措施和方案;

(5)物业服务合同期内物业费如需调整必须经过业主大会表决通过。

(6)物业公共服务收费采取包干制。

(7)物管会根据小区实际情况及管理需求向物业服务人提供相应的物业服务用房。

CS 扫描全能王™ | 高清扫描 · 专业出品

（8）中标物业服务人拟派驻的专业工作人员（项目经理、电工等）需持证上岗。

（9）中标物业服务人承诺本项目的项目经理为单独委派，不得同时兼任其它项目，在管期间未经招标人同意不得随意调动。

（10）中标物业服务人承诺本项目为公司直接管理项目，合同期内不得将项目整体转包、发包或让其他公司、个人挂靠管理（电梯、消防设备等需聘请专业公司进行维保除外）。

（11）中标物业服务人须承担第三方招标代理费及业主大会征询费。

（12）中标候选人应当在中标结果公示期满后7日内缴纳履约保证金5万元人民币到物管会基本账户并足额支付第三方招标代理费及业主大会咨询费，物管会在收到履约保证金后开具中标通知书；如物业服务人未在上述规定时间内交纳履约保证金并支付第三方费用的，视作放弃中标；按开标时得分名次递补。

（13）物业服务人需每半年向物管会提交工作计划及工作报告。

（14）物管会代表业主大会与中标物业服务人签订物业服务合同时，同时与中标物业服务人签订考核协议并设定一定的处罚机制。考核以季度为周期，具体参照晾晒考核，考核金从履约保证金中支出。考核总分为100分：物业服务考核达到80分及以上的考核金不予扣除；75至79分，按每低1分扣罚500元人民币；74分及以下，按每低1分扣罚：1000元人民币，扣完为止。具体考核细则和执行方案由物管会与物业服务人约定一致后执行。

（15）本项目服务期内在《昆山市住宅小区物业服务项目“晾晒”考核办法（试行）》考核中被列入“问题项目”名单的，扣除履约保证金10000元，物业服务人应在收到物管会通知之日起15日内补足保证金；服务期内，连续两次被列为“问题项目”的视为严重违约，物管会有权直接解聘物业服务人，业主大会及物管会不承担任何违约及赔偿责任。履约保证金不予退还。

注：物业服务合同期间内，物业服务人不履行以上各项条款的，由物管会督促整改，逾期不整改的，物管会有权解聘物业服务人，招标人不承担任何违约责任；物业服务人在投标时承诺用于小区设施设备整改的各项实际支出不予退还。

5.重新选聘的物业服务合同期限：

物业服务合同期限拟定为叁年；中标物业服务人向业主收取物业服务费的期限自实际交接之日起算。

6.其他

CS 扫描全能王™ | 高清扫描 · 专业出品

（1）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。

（2）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作出实质性响应（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。

（3）招标人和投标人在招、投标活动中负有遵守法律法规、接受物业行政主管部门监督管理、履行合同约定等各项义务。

（4）中标物业服务企业不履行以上各项条款的视作自动放弃该小区的物业管理，招标人不承担任何责任，可以按照选聘方案重新选聘新物业。中标（承接）物业服务企业已支付使用的各项费用将不再退还。

（5）同意将以下条款列入物业合同中物业服务人（乙方）免责条款中：

①天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

②暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致者，不在此限；

③因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

④因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

⑤甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

⑥本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

⑦停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害；但依照物业合同约定承担保管责任的，不在此限；

⑧除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

注明：业主、物业使用人延迟缴纳物业费不可归责于甲方。

八、投标申请人资格确定：

1.各申请投标单位必须于投标报名截止时间前将投标申请人所具备条件的证明材料送至昆山新忠健项目管理有限公司，报名截止后由招标人进行资格审查,确定有效报名的投标申请人。报名日期截止后递交的报名材料一律不再接收，视作自动放弃。

2.本次招标采取公开招标的方式。

CS 扫描全能王™ | 高清扫描 · 专业出品

3.公开招标方式：选聘新物业服务人的招标工作招标人委托第三方公司（昆山新忠健项目管理有限公司）组织实施，招标过程中的费用由第三方公司先行垫付，由中标物业服务人承担。

4.物业企业符合条件的均可主动报名参加。

入围说明：

（1）本次招标设定入围物业服务企业数量为3到5家。若通过资格预审的合格投标人数量符合该区间，则全部纳入候选名单参与后续投标流程。

（2）当资格预审合格投标人数量超过5家时，执行以下差额评审程序，由物管会组织3名物管会成员及2名业主代表（业主须向社区提交报名材料，经审核确认资格后组织抽签确定人选。凡存在物业行业从业背景或关联关系的申请人，将直接取消报名资格）对投标人及其在苏州市域内的住宅项目进行实地考察。物管会成员及业主代表根据考察结果进行差额表决(在下列表格内勾选5家物业服务企业)，按得票数排序确定5家入围企业。

（3）若资格预审合格投标人数量不足 3 家，招标人应启动选聘方案调整并经公示 7 天无异议后重新发布招标公告（调整选聘方案无需另行召开业主大会），第二次招标报名符合招标要求的物业服务人仍不满 3 家的，物管会可以以协议方式选聘物业服务人。正式开标时若有效投标人数量低于 3 家，招标人应依法宣布流标并重新组织招标，确保程序合规性。

5.评标小组组成：评标委员会由物管会从市物业协会的评标专家名册中随机抽取的评标专家4人，物管会成员1人。开标见证人包括：招标人推荐物管会成员2人、社区1人、张浦镇物管科1人。

6.评分标准为：信用分30分（30×信用分%,信用评分以官方最新发布为准）、商务标30分（答辩时项目经理需携带身份证原件、项目经理证原件）、技术标30分、答疑分10分。

7.中标人的确定：根据评标委员会评标得分由高到低排序产生3名中标候选人，得分最高为中标人，如中标人放弃中标，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

8.已获取投标资格的投标人，无故不参加投标的，投标保证金不予与退还并将相关情况报送到行业主管部门，进行惩戒。

九、投标申请人资格审核时需提供的材料：

1.《工商营业执照》（经年审合格）副本复印件；

CS 扫描全能王™ | 高清扫描 · 专业出品

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.提供拟委派项目经理近3个月的社保证明、资格证书（证书原件需带到报名现场备查）及简历；

4.提供符合招标要求的相应证明材料。所有复印件需加盖报名单位公章，并将以上资料装订成册，上述资料有任何一项缺漏的，将视作不合格投标申请人。

十、联系事项：

招标单位：昆山市张浦镇舜江浅水湾小区第一届物业管理委员会

招标单位联系人：施耀晨　　联系电话：0512-57441175

招标代理公司：昆山新忠健项目管理有限公司

招标代理联系人：马骏　　联系电话：13616281031

招标监管部门：张浦社区居民委员会

张浦镇建设管理办公室

招标监管联系人：吴国军　联系电话：0512-57441175

顾　敏　　联系电话：0512-36803631

昆山市张浦镇舜江浅水湾小区第一届物业管理委员会

2026年10月13日

CS 扫描全能王™ | 高清扫描·专业出品

昆山市张浦镇舜江浅水湾花苑

物业投标报名材料

公司（盖章）

年　　月　　日

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

CS 扫描全能王™ | 高清扫描 · 专业出品

物业招投标报名材料明细表

招标项目名称			招标报名时间	
报名材料内容	1			
	2			
	3			
	4			
	5			
	6			
	7			
	8			
	9			
	10			
	11			
	12			
	13			
	14			
	15			
注：报名单位需按照招标公告要求提供相应材料，入围资格由招标方审核确认，如因缺项或不符者，未进入入围名单的，由报名单位自行承担。				
提交材料页码	共计____页		提交时间	20___年___月__日
提交人姓名			提交人联系电话	
我公司承诺，以上提交的报名材料等均真实、合法。如有不实之处，愿负相应的法律责任，并承担由此产生的一切后果。 报名单位盖章： 日期：20　年　月　日				

CS 扫描全能王™ | 高清扫描 · 专业出品