北京市昌平区北七家镇世纪星城小区物业服务招标公告

(招标编号: B-2025-060-007)

项目所在地区: 北京市

一、招标条件

本北京市昌平区北七家镇世纪星城小区物业服务已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为其他资金自筹,招标人为北京市昌平区北七家镇世纪星城小区业主大会。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: 性质: 高档住宅; 住宅总户数: 685 户, 物业服务费总收费面积: 365536.60 平方米(以实际产权面积为准)。别墅、平墅及商业等区域约 39.23 万平方米(总占地面积约 6575 万平方米)。平墅: 221 户, 面积: 33511.32 平方米, 别墅: 456 户, 面积: 323017.58 平方米, 商业: 8 户, 面积: 9007.70 平方米, 委托服务期限: 5 年, 计费方式: 酬金制 限价比例 8%, 物业费定价: 别墅: 5.39 元/月·平方米、平墅: 6.8 元/月·平方米、商业: 8-10-16 元/月·平方米。

范围: 本招标项目划分为 1 个标段, 本次招标为其中的:

(001)北京市昌平区北七家镇世纪星城小区物业服务;

三、投标人资格要求

(001 北京市昌平区北七家镇世纪星城小区物业服务)的投标人资格能力要求: (一) 基本条件:

- 1、具有独立法人资格的专业物业服务企业, 具有独立承担民事责任的能力, 遵守有关的国家法律、法规和条例。
- 2、具有本项目要求的服务或履行合同所必需的设备和专业技术能力, 符合并承诺履行本招标文件各项规定; 在北京有固定办公地点, 并具有一定规模的管理与支持团队。
- 3、本项目不接受联合体投标。
- 4、注册资本达到 500 万及以上。【报名时提供营业执照复印件加盖公章】

(二) 资信要求:

- 1、参加此项投标活动前三年内, 在经营活动中没有重大事故及伤亡记录; 【报名时提供承诺书, 格式自拟, 加盖公章】

- 2、具有依法缴纳税良好记录【报名时提供最近两年的税务完税证明及社保证明加盖公章】
- 3、投标单位须提供从“中国裁判文书网”查询投标人及其法定代表人、项目负责人近三年没有行贿犯罪记录；【报名时提供查询结果打印件加盖公章】
- 4、投标单位承诺无行政处罚记录的承诺函【报名时提供承诺函，格式自拟，加盖公章】
- 5、投标单位未被信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购（www.ccgp.gov.cn）认定的被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；【报名时提供查询结果网页打印页作为查询记录和证据加盖公章】
- 6、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【报名时提供近一年财务审计报告及近三年财务报表（包括利润表、资产负债表、现金流量表），近6个月的月末现金账户余额，加盖公章】
- 7、有高端住宅物业服务经验：近五年有在管别墅物业服务项目，或物业费收费单价 ≥ 8 元/平方米/月的住宅项目；【报名时提供物业服务合同加盖公章】
- 8、有在管别墅物业服务项目且甲方为业委会项目；【报名时提供物业服务合同加盖公章】

（三）拟派项目负责人要求：

拟派项目负责人要求：

- 1、拟派驻本项目的主要负责人（项目经理）应当具有大学本科学历并具有五年及以上住宅小区项目经理从业经历，其中二年（含）以上具备别墅物业服务经验业绩。
- 2、参与开标时的述标答疑。
- 3、应承诺在小区服务至少二年以上，调离小区或新委派项目负责人，需经业委会书面同意，否则视为重大违约行为，甲方有权单方解除物业服务合同。

【报名时提供承诺书、项目负责人别墅物业服务工作证明（投标主体或所在集团、或曾服务企业、或甲方开具的工作证明）及相匹配的社保记录（须提供项目经理至应答截止日前由社保部门或税务部门出具的满半年缴纳社保证明清单，如为本单位缴纳的缴纳社保主体名称与应答方名称（或其分支机构）一致。如由专业人事代理机构缴纳，须提供人事代理与应答方相应合同或协议，且在协议中应明确包含应答方所提供的项目经理姓名或有人事代理机构盖章的人员清单证明。】；

本项目 **不允许** 联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：从 2025 年 07 月 15 日 09 时 30 分到 2025 年 07 月 21 日 16 时 00 分

获取方式：现场购买电子版

五、投标文件的递交

递交截止时间：2025年08月08日14时00分

递交方式：北京市海淀区阜石路11号院4号楼2层会议室纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2025年08月08日14时00分

开标地点：北京市海淀区阜石路11号院4号楼2层会议室

七、其他

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规规定，为确保项目的物业服务质量，让招标方拥有良好、优美的居住环境，享受优质的服务，北京市昌平区北七家镇世纪星城小区决定引入物业服务竞争机制，采用公开招标方式，遵循“公开、公平、公正”和“诚实信用”的原则，选聘有资质、有实力、服务良好的专业物业服务企业为北京市昌平区北七家镇世纪星城小区提供专业化的物业服务。

本次招标由北京市昌平区北七家镇世纪星城小区业主委员会全权委托北京鑫金泊顿资讯有限公司完成。

具体招标情况如下：

一、招标内容：北京市昌平区北七家镇世纪星城小区物业服务

二、项目基本情况：

（一）项目名称：北京市昌平区北七家镇世纪星城小区物业服务

（二）地址：北京市昌平区北七家镇定泗路88号

（三）性质：高档住宅；住宅总户数：685户，物业服务费总收费面积：365536.60平方米（以实际产权面积为准）。别墅、平墅及商业等区域约39.23万平方米（总占地面积约65.75万平方米）。

平墅：221户，面积：33511.32平方米

别墅：456户，面积：323017.58平方米

商业：8户，面积：9007.70平方米

三、委托服务期限：5年

四、计费方式：酬金制 限价比例8%

五、物业费定价：

别墅：5.39元/月·平方米、平墅：6.8元/月·平方米、商业：8-10-16元/月·平方米

六、投标企业需满足以下基本要求：

（一）基本条件：

- 1、具有独立法人资格的专业物业服务企业，具有独立承担民事责任的能力，遵守有关的国家法律、法规和条例。
- 2、具有本项目要求的服务或履行合同所必需的设备和专业技术能力，符合并承诺履行本招标文件各项规定；在北京有固定办公地点，并具有一定规模的管理与支持团队。
- 3、本项目不接受联合体投标。
- 4、注册资本达到 500 万及以上。【报名时提供营业执照复印件加盖公章】

（二）资信要求：

- 1、参加此项投标活动前三年内，在经营活动中没有重大事故及伤亡记录；【报名时提供承诺书，格式自拟，加盖公章】
- 2、具有依法缴纳税良好记录【报名时提供最近两年的税务完税证明及社保证明加盖公章】
- 3、投标单位须提供从“中国裁判文书网”查询投标人及其法定代表人、项目负责人近三年没有行贿犯罪记录；【报名时提供查询结果打印件加盖公章】
- 4、投标单位承诺无行政处罚记录的承诺函【报名时提供承诺函，格式自拟，加盖公章】
- 5、投标单位未被信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购（www.ccgp.gov.cn）认定的被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单【报名时提供查询结果网页打印页作为查询记录和证据加盖公章】
- 6、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【报名时提供近一年财务审计报告及近三年财务报表（包括利润表、资产负债表、现金流量表），近 6 个月的月末现金账户余额，加盖公章】
- 7、有高端住宅物业服务经验：近五年有在管别墅物业服务项目，或物业费收费单价 ≥ 8 元/平方米/月的住宅项目；【报名时提供物业服务合同加盖公章】
- 8、有在管别墅物业服务项目且甲方为业委会项目；【报名时提供物业服务合同加盖公章】

（三）拟派项目负责人要求：

拟派项目负责人要求：

- 1、拟派驻本项目的主要负责人（项目经理）应当具有大学本科学历并具有五年及以上住宅小区项目经理从业经历，其中二年（含）以上具备别墅物业服务经验业绩。
- 2、参与开标时的述标答疑。

3、应承诺在小区服务至少二年以上，调离小区或新委派项目负责人，需经业委会书面同意，否则视为重大违约行为，甲方有权单方解除物业服务合同。

【报名时提供承诺书、项目负责人别墅物业服务工作证明(投标主体或所在集团、或曾服务企业、或甲方开具的工作证明)及相匹配的社保记录(须提供项目经理至应答截止日前由社保部门或税务部门出具的满半年缴纳社保证明清单,如为本单位缴纳的缴纳社保主体名称与应答方名称(或其分支机构)一致。如由专业人事代理机构缴纳,须提供人事代理与应答方相应合同或协议,且在协议中应明确包含应答方所提供的项目经理姓名或有人事代理机构盖章的人员清单证明。】

七、物业服务标准:物业服务应达到北京市住宅物业服务等级五级标准,及此标准基础上的物业服务补充标准。

八、如果贵公司对此项物业招标有兴趣,愿意参加此次投标活动,请按照基本条件内【报名时提供材料】及法定代表人授权委托书前往招标代理机构申领招标文件,并进行登记备案:

1. 领取招标文件时间: 2025年7月15日-7月21日9:30至16:00

2. 领取招标文件地点: 北京鑫金泊顿资讯有限公司

3. 办公地点: 北京市海淀区阜石路11号院4号楼2层会议室

4. 招标文件售价: 人民币伍佰元整(¥500.00元), 售后不退。

5. 投标人代表领取招标文件时需持上述内容中要求【报名时提供】材料以及《法定代表人授权委托书》(法人除外)及本人身份证, 提供材料均须加盖公司公章。

只有经过招标代理机构审查的潜在投标人方能购买获取招标文件(招标代理机构对潜在投标人提供的证明材料只作初步审查, 不作为最终审查。资格最终审查将在评标时由评标委员会进行)。购买招标文件时提供的证明文件在评标时不作为评审依据, 投标人必须在投标文件中另行提供能满足“投标人资格要求”的资格证明文件。未向代理机构购买招标文件并登记的潜在投标人均无资格参加投标。

6. 发布公告的媒介: 本次招标公告同时在中国招标投标公共服务平台发布。

发布公告的网址: <http://bulletin.cebpubservice.com/>

7. 联系方式

招标人: 北京市昌平区北七家镇世纪星城小区业主大会

招标人执行机构: 北京市昌平区北七家镇世纪星城小区业主委员会

招标代理机构: 北京鑫金泊顿资讯有限公司

地址: 北京市海淀区阜石路11号院4号楼2层会议室

联系人：张敬

电话：010-8464 1718

电子邮箱：zhangjing@bj-jbdpg.com

八、监督部门

本招标项目的监督部门为北京市昌平区北七家镇世纪星城小区业主大会。

九、联系方式

招 标 人：北京市昌平区北七家镇世纪星城小区业主大会

地 址：北京市昌平区北七家镇定泗路 88 号

联 系 人：董群月

电 话：18600613037

电子邮件：dpyhzy@163.com

招标代理机构：北京鑫金泊顿资讯有限公司

地 址：北京市海淀区阜石路 11 号院 4 号楼 2 层

联 系 人：张敬

电 话：010-8464 1718

电子邮件：zhangjing@bj-jbdpg.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：_____（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）