

雁来湖小镇项目前期物业管理服务项目招标公告

项目编号：HCZB03202507007

1. 招标条件

雁来湖小镇项目前期物业管理服务项目已获批准，招标人为云南中合融创实业有限公司，招标代理机构为昆明华辰招标代理有限公司。项目已具备招标条件，现对本项目进行公开招标，欢迎有意愿、具备合格条件的潜在投标人参与投标。

2. 项目概况

2.1 项目名称：雁来湖小镇项目前期物业管理服务项目。

2.2 项目概况：雁来湖小镇项目分为 A1-1、A1-2、A2、2D 一标段地块，其中：

（1）雁来湖小镇项目 A1-1 地块（备案名：清风雅苑住宅小区一期）

物业类型：小高层、低层住宅、幼儿园、底商；

座落地址：云南省安宁市金方街道办事处普河村委会普河村；

基本情况：项目总建筑面积 107273.14 m²，地上建筑面积 73956.14 m²，地下建筑面积 33317 m²。项目规划总户数 599 户，规划车位数 882 个，小区容积率为 1.20，绿地率为 40%。

（2）雁来湖小镇项目 A1-2 地块（备案名：清风雅苑住宅小区二期）

物业类型：小高层、多层住宅、低层住宅；

座落地址：云南省安宁市金方街道办事处普河村委会普河村；

基本情况：项目占地面积 26685.15 m²，建筑面积 39784.79 m²，其中地上建筑面积 32409.05 m²，地下 7375.74 m²，容积率 1.20，建筑密度 22.21%，绿地率 40.00%，规划户数 282 户，规划车位 142 个（该项目建筑面积等基本情况以相关测绘报告及产权文件确定的数据为准）。

（3）雁来湖小镇项目 A2 地块（备案名：和光尘苑住宅小区一期）

物业类型：小高层、低层住宅、底商；

座落地址：云南省安宁市金方街道办事处普河村委会普河村；

基本情况：项目总建筑面积 50821.86 m²，地上建筑面积 34519.98 m²，地下建筑面积 16181.95 m²。项目规划总户数 289 户，规划车位数 345 个，小区容积率为 1.20，绿地率为 40%。

（4）雁来湖小镇项目 2D 一标段地块（备案名：馨博苑住宅小区一期）

物业类型：小高层、低层住宅、底商；

座落地址：云南省安宁市金方街道办事处普河村委会普河村；

基本情况：项目总建筑面积 21015.74 m²，地上建筑面积 20000 m²，地下建筑面积 4500 m²。项目规划总户数 196 户，规划车位数 128 个，小区容积率为 1.20，绿地率为 40%。

2.3 招标范围：完成雁来湖小镇项目前期物业管理服务项目，包括但不限于：①物业共用部位的维修、养护和管理；②物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；③物业共用部位和相关场地的清洁卫生，生活垃圾收集、清运及雨、污水管道的疏通；④公共绿化养护和管理；⑤公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；⑥装饰装修管理服务；⑦物业档案资料管理等内容。相关要求详见招标文件第五章《技术及服务要求》。

2.4 服务期限：自合同签订之日起至业主委员会代表全体业主与续聘或重新选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时止。

2.5 服务地点：云南省安宁市金方街道办事处普河村委会普河村（雁来湖小镇项目地）。

2.6 质量要求：符合国家、省、市及行业相关标准，满足《云南省物业服务导则（试行）》的要求，达到《昆明市住宅物业服务收费政府指导价标准》一级标准。

2.7 标段划分：本招标项目不划分标段。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人须为经行政管理部门登记注册的独立企业（事业）法人或其他组织，具备有效的营业执照或事业单位法人证书或其他类似的法定凭证，不具备独立法人资格的分支机构除具备工商营业执照外还应出具法人单位授权委托书；具备相应的服务能力（提供有效的营业执照或事业单位法人证书或其他类似的法定凭证）。

3.2 投标人具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2022 年至 2024 年度经会计师事务所或审计机构审计的财务报表及审计报告【包括现金流量表、资产负债表、利润表或损益表】，注：公司成立时间在 2022 年之后的，按实际成立年限提供经会计师事务所或审计机构审计的财务报表及审计报告【包括现金流量表、资产负债表、利润表或损益表】；公司成立时间不足一年的，提供公司的财务状况表或财务报表说明；若为分公司参与投标的，可提供总公司的相关资料）。

3.3 投标人具有履行合同必需的设备和专业技术能力（提供承诺书）。

3.4 投标人具有依法缴纳税金和社会保险金的良好记录（①提供缴税所属时间在 2025 年 1 月至本项目投标文件递交截止时间前任意 3 个月的税务局税收通用缴款书或银行电子缴税（费）凭证或税务局出具纳税情况的相关证明，依法免税的应提供依法免税的相关证明文件，至投标截止时间投标人成立时间不足半年的可根据自身情况提供依法缴纳税收相关材料或提供书面情况说明；②提供缴费所属时间在 2025 年 1 月至本项目投标文件递交截止时间前任意 3 个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明，依法免缴的应提供依法免缴的相关证明文件，至投标截止时间投标人成立时间不足半年的可根据自身情况提供依法缴纳社会保险金相关材料或提供书面情况说明。

3.5 投标人参加投标活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录，当前未被行政主管部门停止投标资格（提供承诺书）。

3.6 投标人 2022 年 1 月 1 日至今具备至少 1 个类似项目物业管理服务业绩，类似项目系指：单项合同年度物业费用金额在 400 万元及以上住宅物业服务项目（提供合同协议书，合同中有明确年度金额的以年度金额为准，体现合同单价的以合同单价×物业类型面积进行计算为准；若为分公司参与投标的，可提供总公司的相关资料）（注：自成立至投标文件递交截止时间前未满一年的企业，可不提供业绩证明材料）。

3.7 投标人未被列入：①信用中国网站：重大税收违法失信主体记录、政府采购严重违法失信行为记录名单；②中国执行信息公开网：失信被执行人（投标单位）、失信被执行人（法定代表人）；③中国裁判文书网：投标单位行贿犯罪记录、单位法定代表人行贿犯罪记录（投标人提供承诺，以招标人或招标代理机构查询结果为准）。

3.8 本项目不接受联合体投标。

4. 资格审查方式

本项目资格审查方式为资格后审。

5. 招标文件的获取

5.1 招标文件获取时间：2025 年 7 月 24 日至 2025 年 7 月 31 日（法定公休日、法定节假日除外），每日上午 8:30 时至 12:00 时，下午 13:30 时至 17:30 时（北京时间，下同）。逾期的招标人不予受理。

5.2 招标文件获取方式：

①搜索关注“华辰招标”微信公众号进行获取。点击找到需要参与的项目公告，按步骤完成基本信息填写，上传“招标文件获取资料原件扫描件”。本项目在“华辰招标”微信公众号完成招标文件获取，无需到现场办理。

②招标文件获取资料：法定代表人授权委托书原件（或单位介绍信原件）及经办人身份证原件。

5.3 招标文件每套售价 600 元/份，售后不退。

6. 投标文件的递交

6.1 投标文件递交截止时间（投标截止时间及开标时间，下同）：2025 年 8 月 18 日 10 时 00 分 00 秒，地点为昆明华辰招标代理有限公司（昆明市北京路 900 号颐高数码中心 A 座 15 楼）开标室一。

6.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

7. 发布公告的媒介

本项目招标公告在《中国招标投标公共服务平台》（<http://www.cebpubservice.com>）上发布，我公司对其他网站或媒体转载的公告及公告内容不承担任何责任。

8. 联系方式

招标人：云南中合融创实业有限公司

地 址：云南省安宁市太平新城街道办事处办公楼 202 室

联系人：章老师

电 话：13888339096

招标代理机构：昆明华辰招标代理有限公司

地 址：昆明市北京路 900 号颐高数码中心 A 座 15 楼

联系人：曾晓海、何定建、陈楚虹、杨永婧

电 话：（0871）64885087、18087062206

邮 箱：709483006@qq.com

日 期：2025 年 7 月 24 日