

北京市房山区窦店镇腾龙家园小区物业管理服务项目招标公告

(招标编号：B-2025-060-008)

项目所在地区：北京市

一、招标条件

本北京市房山区窦店镇腾龙家园小区物业管理服务项目已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为其他资金自筹,招标人为北京市房山区窦店镇腾龙家园小区业主大会。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: 位置: 北京市房山区窦店镇大窦路与阎周路交叉口西北角, 地址: 北京市房山区窦店镇腾龙家园小区, 四至: 东至: 大窦路, 南至: 阎周路, 西至: 下坡店村, 北至: 房山二职, 车位: 地上约 776 个, 地下约 700 个, 现有业态: 普通住宅、商业、医院、学校、幼儿园, 面积: 总建筑面积约: 476796.64 (含地下车库), 其中住宅建筑面积: 规划面积 386229.78 平方米, 实测面积 393374.37 平方米, 绿化率: 32%, 构成: 小区总户数为 3525 户。委托管理期限: 3 年, 计费方式: 包干制, 住宅物业费价格 (定价): 一区 0.9 元/月/平方米; 二区 6 层建筑 0.9 元/月/平方米; 高层建筑 1.2 元/月/平方米; 三区 1.5 元/月/平方米五区 0.9 元/月/平方米车位管理费地上固定车位 1200 元/年/个非固定车位 1000 元/年/个。

范围: 本招标项目划分为 1 个标段, 本次招标为其中的:

(001)北京市房山区窦店镇腾龙家园小区物业管理服务项目;

三、投标人资格要求

(001 北京市房山区窦店镇腾龙家园小区物业管理服务项目)的投标人资格能力要求: 投标人资格必须符合下列要求: 【以下内容报名时均需提供证明材料并加盖公章】

- 1) 具有独立法人资格的专业物业服务人, 具有独立承担民事责任的能力, 遵守国家法律法规; 【报名时提供营业执照复印件】
- 2) 具有提供本项目要求的服务或履行合同所必需的各项设备和专业技术能力, 符合并承诺履行招标文件各项规定; 【报名时提供承诺书】
- 3) 有包干制住宅物业管理经验, 管理面积不低于 15 万 (含) 平方米; 需在北京有住宅类物业管理项目。【报名时提供物业服务合同】

4) 注册资本: 投标人注册资本 500 万(含)以上;注册年限 5 年以上。【报名时提供营业执照复印件】

5) 承诺在物业服务合同签订年限内,不存在被业主大会解聘后或合同期满后物业管理委员会或业委会选聘了新物业服务人后拒不撤管或拒不配合交接的行为;同时,在本小区中标后不会发生上述行为。如果隐瞒或发生上述行为或在本项目发生上述行为构成违约行为。

【报名时提供承诺书】

6) 承诺物业服务合同签订年限内不存在参加其他小区项目投标时所作承诺,在接管小区物业管理服务后拒不履行或以各种理由迟延履行情形;【报名时提供承诺书】

7) 参加此项投标活动前,在经营活动中无重大违法记录;【报名时提供承诺书】

8) 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一年财务报表(包括利润表、资产负债表、现金流量表)】;

9) 提供投标人及其法定代表人、拟派项目负责人投标日前没有行贿犯罪记录、没有被列入失信被执行人的承诺并加盖投标人公章及人名章与本人签章身份证复印件,以及从“中国裁判文书网”、“中国执行信息公开网”上自行查询,【报名时提供承诺及查询截图】;

10) 法律、行政法规及招标文件规定的其他条件。【报名时提供承诺书】;

11) 本项目不接受联合体投标【报名时提供承诺书加盖公章】;

12) 拟派项目负责人要求:拟派驻本项目的项目负责人应当具有:a. 大学本科学历,b. 具有 5 年以上住宅及商业物业服务工作经验,c. 具有 2 年以上项目经理从业经历;

拟派驻设备设施管理部门主要负责人,应当至少持有 1 项技能等级证书并从事住宅及商业类型技术管理 3 年以上工作经历。

项目负责人参与开标时的述标答疑。

【报名时投标公司提供承诺书并加盖公章】

13) 项目负责人的委派与考核:拟派项目负责人调离小区或新委派项目负责人,需提前 30 个工作日书面报物业管理委员会备案;物业公司须承诺,项目负责人的绩效考核应与物业管理委员会的评分考核挂钩,若物业管理委员会对项目负责人的连续两个季度考核不达标,应于物业管理委员会正式书面通知物业公司起 3 个月内更换。【报名时提供承诺书】

14) 企业法人代表授权书原件(企业法人代表除外)【报名时提供法定代表人授权书】

15) 承诺设立共管账户,承诺所有公共收益及服务质量保证金进入共管账户,未经同意不得挪用。并每季度上报共管账户银行对账单。【报名时提供承诺书】;

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 08 月 06 日 09 时 30 分到 2025 年 08 月 12 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 26 日 13 时 30 分

递交方式：北京市海淀区阜石路 11 号院 4 号楼 2 层纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2025 年 08 月 26 日 13 时 30 分

开标地点：北京市海淀区阜石路 11 号院 4 号楼 2 层

七、其他

按照《中华人民共和国民法典》及北京市相关规定，现决定对北京市房山区窦店镇腾龙家园小区物业管理服务项目进行公开招标，兹请合格投标人以密封标书的方式前来投标。

1、项目名称：北京市房山区窦店镇腾龙家园小区物业管理服务项目

2、招标人名称：北京市房山区窦店镇腾龙家园小区业主大会

执行机构：北京市房山区窦店镇腾龙家园小区物业管理委员会

详细地址：北京市房山区窦店镇腾龙家园小区

邮政编码：102433

3、投标人资格必须符合下列要求：**【以下内容报名时均需提供证明材料并加盖公章】**

1) 具有独立法人资格的专业物业服务人，具有独立承担民事责任的能力，遵守国家法律法规；**【报名时提供营业执照复印件】**

2) 具有提供本项目要求的服务或履行合同所必需的各项设备和专业技术能力，符合并承诺履行招标文件各项规定；**【报名时提供承诺书】**

3) 有包干制住宅物业管理经验，管理面积不低于 15 万（含）平方米；需在北京有住宅类物业管理项目。**【报名时提供物业服务合同】**

4) 注册资本：投标人注册资本 500 万（含）以上；注册年限 5 年以上。**【报名时提供营业执照复印件】**

5) 承诺在物业服务合同签订的年限内，不存在被业主大会解聘后或合同期满后物业管理委员会或业委会选聘了新物业服务人后拒不撤管或拒不配合交接的行为；同时，在本小区中标后不会发生上述行为。如果隐瞒或发生上述行为或在本项目发生上述行为构成违约行为。

【报名时提供承诺书】

- 6) 承诺物业服务合同签订年限内不存在参加其他小区项目投标时所作承诺，在接管小区物业管理服务后拒不履行或以各种理由迟延履行情形；【报名时提供承诺书】
- 7) 参加此项投标活动前，在经营活动中无重大违法记录；【报名时提供承诺书】
- 8) 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一年财务报表（包括利润表、资产负债表、现金流量表）】；
- 9) 提供投标人及其法定代表人、拟派项目负责人投标日前没有行贿犯罪记录、没有被列入失信被执行人的承诺并加盖投标人公章及人名章与本人签章身份证复印件，以及从“中国裁判文书网”、“中国执行信息公开网”上自行查询，【报名时提供承诺及查询截图】；
- 10) 法律、行政法规及招标文件规定的其他条件。【报名时提供承诺书】；
- 11) 本项目不接受联合体投标【报名时提供承诺书加盖公章】；
- 12) 拟派项目负责人要求：拟派驻本项目的项目负责人应当具有：a. 大学本科学历，b. 具有5年以上住宅及商业物业服务工作经验，c. 具有2年以上项目经理从业经历；
- 拟派驻设备设施管理部门主要负责人，应当至少持有1项技能等级证书并从事住宅及商业类型技术管理3年以上工作经历。

项目负责人参与开标时的述标答疑。

【报名时投标公司提供承诺书并加盖公章】

- 13) 项目负责人的委派与考核：拟派项目负责人调离小区或新委派项目负责人，需提前30个工作日书面报物业管理委员会备案，物业公司须承诺，项目负责人的绩效考核应与物业管理委员会的评分考核挂钩，若物业管理委员会对项目负责人的连续两个季度考核不达标，应于物业管理委员会正式书面通知物业公司起3个月内更换。【报名时提供承诺书】
- 14) 企业法人代表授权书原件(企业法人代表除外)【报名时提供法定代表人授权书】
- 15) 承诺设立共管账户，承诺所有公共收益及服务质量保证金进入共管账户，未经同意不得挪用。并每季度上报共管账户银行对账单。【报名时提供承诺书】

4、招标文件发售：

- 1) 时间：2025年8月6日-2025年8月12日9:30—16:00（节假日除外）。
- 2) 招标文件售价500元/套，售后不退。未向招标机构购买招标文件并登记备案的潜在投标人均无资格参加投标。

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。

3) 报名结束后, 须向招标机构电汇人民币捌万伍仟元整(¥85,000)的投标保证金。物业管理委员会与中标人签订合同后, 招标机构5日内向未中标单位无息退还投标保证金。投标保证金有以下作用: (1) 保证参加投标, 若购买招标文件后中途退出投标, 保证金不予退还, 归招标人所有; (2) 保证中标后签约, 若拒绝签约, 保证金不予退还, 归招标人所有。未缴纳投标保证金的潜在投标人均无资格参加投标。

4) 购买地点: 北京市海淀区阜石路11号院4号楼2层。

5、投标人对招标文件的疑问应在2025年8月15日下午16时前发邮件提交招标机构。招标人于2025年8月17日下午16时之前给予投标人统一的答疑和澄清。

6、投标文件递交:

1) 投标截止时间: 2025年8月26日下午13:30时(北京时间)。逾期递交的投标文件恕不接受。

2) 投标文件递交地点: 北京市海淀区阜石路11号院4号楼2层。

7、开标时间: 2025年8月26日下午13:30(北京时间)。

8、招标机构联系方式: 办公地点: 北京市海淀区阜石路11号院4号楼2层; 联系电话: 010-84641718 联系人: 李焱

八、监督部门

本招标项目的监督部门为北京市房山区窦店镇腾龙家园小区业主大会。

九、联系方式

招 标 人: 北京市房山区窦店镇腾龙家园小区业主大会

地 址: 北京市房山区窦店镇腾龙家园小区

联 系 人: 刘玲玲

电 话: 6939 7599

电子邮件: tenglongjiayuan@126.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: 李焱

电 话: 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）