

“悦庐雅苑”项目前期物业管理招标公告

(招标编号：津物区划[2025]第 017 号)

“悦庐雅苑”住宅物业项目，由天津未来观坻置业有限公司开发建设，现委托天津恒新企业管理咨询有限公司根据有关规定，现通过公开招标的方式选聘前期物业服务企业。

一、招标项目基本情况（具体情况见附件 1）

1. 本项目业态类型：住宅、商业

2. 本项目坐落地址：天津市宝坻区潮阳大道与景和路交口，
景和路与银练西路交口

3. 本项目物业管理区域四至范围：东至银练路，南至银练西路，西至景和路，北至潮阳大道、市政绿地

4. 本项目总用地面积：102110.4 平方米

本项目总建筑面积：173481.32 平方米

地上建筑面积构成为：总建筑面积 150165 平方米【其中住宅 146869 平方米(其中 5 层的多层住宅 25759.66 平方米、7 层的多层住宅 9418.79 平方米、8-11 层的高层住宅 78081.72 平方米、16-17 层的高层住宅 33608.83 平方米)、经营性配套公建 1500 平方米、非经营性配套公建 1750 平方米、室外电梯 46 平方米】。

地下建筑面积构成为：总建筑面积 23316.32 平方米（其中

地下机动车库 21816.32 平方米，设备用房 1500 平方米)。

本项目的建筑密度为 30%；容积率 1.5；本项目内共含建筑物 51 栋建筑物（其中 8 栋 5 层的多层住宅、3 栋 7 层的多层住宅、18 栋 8-11 层的高层住宅、4 栋 16-17 层的高层住宅、18 栋 1-2 层的配套公建）；项目总户数为 1019 户。

5. 绿化指标：绿地率 40%，绿地面积 40844.16 平方米。

6. 停车场库：

本项目规划建设机动车停车位 1802 个，其中，地上停车位 39 个，地下停车位 1763 个。

7. 开发建设分期情况：二期

8. 项目竣工时间：一期 2026 年 12 月 31 日、二期 2027 年 12 月 31 日

二、物业管理服务标准及收费形式（见本公告附件 2）

三、前期物业服务合同期限

前期物业服务合同至业主大会与物业服务企业签订新的物业服务合同生效之日终止。

四、获取招标文件的时间、方式

凡有意参加投标者，请于 2025 年 5 月 2 日——2025 年 5 月 6 日，每日 9:00——17:30（北京时间）将购买招标文件的费用以电汇或银行转账方式汇入指定账号，并在汇款备注中标明拟投

标项目名称，同时以发送邮件方式将获取招标文件所需材料的扫描件发送至 tianjin_hengxin@126.com,并及时通知招标代理机构，招标代理机构将会把招标文件以邮件形式发放。

1. 获取招标文件需提供的材料

(1) 登记表（原件一份，加盖企业公章）；

(2) 投标人营业执照（复印件一份，加盖企业公章）；

(3) 授权委托书（原件一份，加盖投标人企业公章、法定代表人印鉴）；

(4) 购买招标文件的汇款单截图。

2. 招标代理机构开户信息如下：

单位名称：天津恒新企业管理咨询有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司天津浦益支行

银行帐号：77200078801200000926

3. 招标文件售价

人民币：1000 元/本。

注：招标文件一经售出，概不退费。

参加投标企业报名日期以购买招标文件费用到账时间为准。

成功获取招标文件的投标人需将纸质材料于递交投标文件截止之日前以邮寄方式寄送到天津市河西区大沽南路 985 号尊华商务中心 403 室，如递交投标文件截止之日前未收到投标人获

取招标文件的纸质材料，将以撤标处理。

五、对投标人的要求

1. 具备独立法人资格的物业服务企业；
2. 依法纳税；
3. 无行贿犯罪记录；
4. 未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结或破产状态；
5. 未被有关部门（不受属地管理及级别限制）暂停投标资格或通报，并在暂停或通报期内；
6. 未被有关部门或信用信息公示系统列入黑名单（不受属地管理及级别限制）；
7. 本次招标不接受联合体投标。
8. 投标人具备工程师 1 名。
9. 拟派驻项目负责人应与投标人有劳动关系。

六、投标截止时间

1. 投标文件递交的截止时间为：2025 年 5 月 22 日 09:30（北京时间），递交地点为：天津市河西区大沽南路 985 号尊华商务中心 403 室。

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。

七、发布公告的媒介

本次招标公告在中国招标投标公共服务平台
<http://www.cebpubservice.com/>上发布。

八、招标人联系方式

1. 名称：天津未来观坻置业有限公司
2. 地址：天津市宝坻区京津中关村科技城西环北路 1 号协同发展中心 1 号楼 315-9 室
3. 联系人：常彦强
4. 联系方式：13752663682

九、招标代理机构联系方式

1. 名称：天津恒新企业管理咨询有限公司
2. 办公地址：天津市河西区大沽南路 985 号尊华商务中心 403 室
3. 联系人：赵静
4. 联系方式：022-26431366

注：所有报名材料均使用标准 A4 复印纸报送。

特此公告



招标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）



招标代理机构：（盖章）

法定代表人：（盖章）



备注：招标公告的内容为虚线以上的全部内容。

日期：



- 附件：
1. 招标项目基本情况
 2. 物业管理服务内容及标准
 3. 登记表
 4. 授权委托书

附件 1：招标项目基本情况

“悦庐雅苑”项目物业类型为住宅项目，由天津未来观坻置业有限公司开发建设。项目坐落于天津市宝坻区潮阳大道与景和路交口，景和路与银练西路交口。东至银练路，南至银练西路，西至景和路，北至潮阳大道、市政绿地。房屋建筑结构为框架、剪力墙结构。

项目总用地面积 102110.4 平方米，总建筑面积 173481.32 平方米。

地上建筑面积构成为：总建筑面积 150165 平方米【其中住宅 146869 平方米(其中 5 层的多层住宅 25759.66 平方米、7 层的多层住宅 9418.79 平方米、8-11 层的高层住宅 78081.72 平方米、16-17 层的高层住宅 33608.83 平方米)、经营性配套公建 1500 平方米、非经营性配套公建 1750 平方米、室外电梯 46 平方米】。

地下建筑面积构成为：总建筑面积 23316.32 平方米（其中地下机动车库 21816.32 平方米，设备用房 1500 平方米）。

本项目的建筑密度为 30%；容积率 1.5；本项目内共含建筑物 52 栋建筑物（其中 8 栋 5 层的多层住宅、3 栋 7 层的多层住宅、18 栋 8-11 层的高层住宅、4 栋 16-17 层的高层住宅、18 栋 1-2 层的配套公建）；项目总户数为 1019 户。

绿地率 40%，绿地面积 40844.16 平方米。

本项目规划建设机动车停车位 1802 个，其中，地上停车位 39 个，地下停车位 1763 个。

项目设施设备情况：

序号	名称	数量及规格型号	备注
一	已出建设工程规划许可证情况		
1	已出工规面积	62736.84 平方米【其中住宅 60958.04 平方米（其中 5 层的多层住宅 18162.69 平方米、7 层的多层住宅 1091.44 平方米、8-11 层的高层住宅 32980.4 平方米、16-17 层的高层住宅 8723.51 平方米）、非经营性配套公建 1750 平方米、室外电梯 28.8 平方米】	涉及楼号为 1#-4#楼、6#-8#楼；13#-16#楼、23#-26#楼、33#楼、配建 1、配建 3、配建 4、配建 16-配建 19
2	电梯	1、5 层的多层住宅：19 部（每台功率为 12KW）； 2、7 层的多层住宅：1 部（每台功率为 12KW）； 3、8-11 层高层住宅：12 部（每台功率为 15KW）； 4、16-17 层高层住宅：2 部（每台功率为 15KW）；	
3	楼内公共照明	1、5 层的多层住宅楼内公共照明：5KW； 2、7 层的多层住宅楼内公共照明：1KW； 3、8-11 层高层住宅楼内公共照明：8KW； 4、16-17 层高层住宅楼内公共照明：2KW；	
二	设施设备情况		
1	化粪池	4 座	
2	雨水井	60 座	
3	楼外公共照明	1、室外公共照明（庭院灯）：18KW； 2、室外公共照明（景观灯）：20KW； 3、室外公共照明（泛光）：12KW；	
4	公共电梯（其他）	供所有业主使用的室外公共电梯：5 部（每台 12KW）	
5	水景	园区水景设备功率 30KW	

6	避雷设施	防雷等级为三类，防雷装置满足防直击雷、防雷电感应及防雷电波的侵入的要求。防避雷设施点位数 142 个。	
7	消防设施、智能化设施（消防、安防控制室合用）	消防设施包括：1、火灾自动报警及联动系统；2、消火栓系统；3、消防喷淋系统；4、正压送风系统；5、排烟系统；6、消防应急照明和疏散指示系统；消防设施功率约 15KW；灭火器 1850 具。	
		智能化设施：周界入侵报警系统、视频监控系统、电子巡查系统、停车库管理系统、出入口控制系统、楼宇对讲系统、住户报警系统、紧急求助系统等。监控设施功率约 18KW。	
8	机动车场情况	机动车停车位 1802 个，其中，地上停车位 39 个，地下停车位 1763 个。	车辆管理需要提供服务方案，不需要提供费用测算
9	物业管理用房面积	441 平方米	
10	红号站	1、红号站一座； 2、供电范围为：商业、地下车库和架空层车库；	不需要人员值守
11	道路面积	约 30600 m ²	
12	项目出入口	本项目主出入口 1 个、次出入口 2 个、人行出入口 2 个、消防出入口 2 个	主出入口、次出入口、人行出入口需要 24 小时人员值守；消防出入口设置门禁系统控制、不需要人员值守。

附件 2:

物业管理服务内容及标准

一、物业管理服务内容及标准

投标人根据招标人提出的服务内容、服务标准提供服务。内容及标准如下:

(一) 公共性基本服务内容

1. 综合管理服务内容

(1) 服务中心: 小区设置服务接待中心, 配置办公家具及电话、传真机、计算机等办公设施设备。

(2) 管理服务人员: 管理人员服装统一、佩戴标志、仪表整洁规范、文明服务; 水、电等特种作业员工均应持有专业部门颁发的有效证书上岗, 严格遵守操作规程及保养规范。

(3) 服务时间: 每天 24 小时有管理人员接待业主和物业使用人, 处理物业服务合同范围内的公共性事务, 受理业主和物业使用人的咨询和投诉, 答复率 100%、有效投诉处理率 100%。

(4) 日常管理与服务:

1) 日常服务应符合国家和我市《物业管理条例》的有关规定以及物业服务合同的约定;

2) 建立物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、

环境卫生的维护以及绿化养护等方面的规章制度；

3) 物业服务合同签订规范，公布物业服务内容、标准及物业管理服务收费标准；

4) 实行 24 小时报修值班制度。急修 15 分钟内到达现场，预约维修按双方约定时间到达现场，回访率 95%以上；

5) 对进出小区的装修车辆、装修人员实行出入证管理，对装修现场进行巡视；

6) 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为，要求责任人停止侵害、恢复原状，对拒不改正的书面报告有关部门处理；

7) 运用计算机对业主资料、房屋档案、设备档案、收费管理、日常办公等进行管理，建立完善的档案管理制度；

8) 每年进行二次业主满意度测评，覆盖率达到 90%以上，对管理服务中的薄弱环节适时整改；

9) 按规定使用共用部位、共用设施设备专项维修资金，公布专项维修资金使用情况；

10) 每年第四季度将物业共用部位、共用设施设备运行状况的报告提交业主委员会，并在小区内公告；

11) 公示场地占用费的收取和使用情况；

12) 节假日进行专题布置，每年组织四次以上社区活动。

2. 清洁卫生服务内容

- 1) 硬化地面、主次干道每天清扫 2 次，干净整洁；
- 2) 绿地无垃圾、纸袋等杂物；
- 3) 公共区域日常设专人保洁，保持干净整洁无杂物；
- 4) 对区内主路、干路积水、积雪、烟花炮屑适时进行清扫；
- 5) 室外标识、宣传栏、信报箱等每周擦拭 2 次；
- 6) 路灯每季度清洁 2 次；
- 7) 垃圾清运日产日清，无满溢现象；
- 8) 垃圾桶、果皮箱每天清洁 2 次，夏季每天进行消毒；

3. 公共秩序维护服务内容

(1) 人员要求：统一着装，佩戴统一标志，仪容仪表整洁规范，当值时立岗不倚不靠，语言文明规范；配备对讲装置；正确使用各类消防、物防、技防器械和设备；协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作，发生治安案件或者各类灾害事故时，及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。

(2) 门岗：各出入口 24 小时值勤，其中主出入口 7：00-21：00 立岗，并有详细的交接班记录；对外来机动车实行询问登记。

(3) 巡逻岗：按照规定路线和时间每 1 小时巡查一次，做好巡查记录；

(4) 车辆管理：引导机动车辆按规定路线行驶并在指定地点停放，停放有序；非机动车停放整齐。

4. 绿化养护服务内容

- (1) 草坪及地被植物整齐，草坪适时修剪，高度不应超过 8 公分。
- (2) 树冠完整美观，无枯枝死杈。
- (3) 绿篱修剪及时，适时补种无缺株。
- (4) 根据气候和季节状况，适时组织浇灌、施肥和松土。
- (5) 适时做好病虫害防治，保持树木花草正常生长。
- (6) 适时采取植物防冻保暖措施，扶正加固。

5. 共用部位、共用设施设备维修养护服务内容

(1) 维修养护制度：在工作场所公示工作标准及岗位责任制度，执行良好，有检查记录、维修记录、保养记录。

(2) 小区平面分布图、楼门标识等：保持完好齐全、规范美观，有缺损及时更换修补。

(3) 房屋外檐：每周巡查二次，发现损坏按规定维修。

(4) 雨水井、化粪池：每月检查一次，定期清理疏通，保持畅通，无堵塞外溢。

(5) 场地、道路：每月巡查二次，场地、道路平整通畅，发现损坏按规定修复。

(6) 安全标识：每天巡查一次，危及人身安全隐患处有明显标识，发现损坏及时修补。

(7) 围墙：每周巡查二次，保持围墙完好，发现损坏按规定维修。

（二）各业态专享服务内容及标准

1. 住宅业态服务内容

（1）清洁卫生服务内容

- 1) 地面每天清扫 2 次，擦拭 1 次；
- 2) 墙面无灰尘、无乱悬挂等现象；顶棚目视无灰尘、无蛛网；
- 3) 楼梯扶手、栏杆、窗台每天擦拭 2 次；
- 4) 门窗玻璃每月擦拭 4 次；
- 5) 消防栓、标识牌等设施每周擦拭 1 次；
- 6) 电梯轿厢每天擦拭 2 次；
- 7) 操作板面每天消毒 1 次；
- 8) 每月对电梯门、壁保养 1 次；
- 9) 楼道灯每季度清洁 1 次。

（2）专属部位、专属设施设备维修养护服务内容

- 1) 楼梯扶手、门窗：每周巡查二次，保持楼内公共部位门窗玻璃、配件完好，开闭灵活。
- 2) 楼内墙地面、顶面：每周巡查二次，遇有损坏适时修补。
- 3) 楼道灯：接到业主或使用人报修后 2 小时内修复，完好率 98%以上。
- 4) 电梯：保证有电梯 24 小时运行，轿厢内按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁。委托专业维修保养单位进行定期保养，每年进行安全检

测并持有有效的《特种设备使用标志》，物业公司应有专人对电梯保养进行监督，并对电梯运行进行管理。电梯发生电梯困人件时，物业人员须在五分钟内到现场应急处理，外包单位专业技术人员须在半小时内到现场救助。

2. 经营性配套公建业态服务内容

经营性配套公建部分只需提供外围服务，内部不需要物业公司提供物业管理服务。

二、物业管理服务费收费方式

包干制

三、物业管理服务费测算方式

物业管理服务费按照招标人明确的服务内容、服务标准根据管理服务成本测算，计价单位为：元/月·平方米。

投标人应将物业管理基本服务费与机电设施设备日常运行养护费分别测算。

附件 3

投标人领取招标文件登记表

招标人 信息	招标人：			
	招标项目名称：			
投标人 情 况	名称：			
	法定代表人：			
	企业注册地址：			
	统一社会信用代码：			
	法定代表授权人			
	联系电话			
拟派驻 项目负 责人情 况	姓名		性别	
	身份证号		联系电话	
	学历		政治面貌	
	职称名称		职称等级	
注：表中内容应如实填写，不得涂改。				

填表人： 填表日期： 投标人盖章

附件 4

投标人授权委托书

委托人（公司）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____ 性别：_____

身份证号码：_____

受委托人姓名：_____ 性别：_____

联系电话：_____

身份证号码：_____

工作单位：_____

我系_____（公司）的法定代表人，现委托_____为我的代理人，并以我的名义参加_____区“_____”项目的前期物业管理投标工作。

受委托人签署的一切有关文件，我均以承认，特此证明。

受托人无权转让委托权。

授权委托书自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日有效。

附：受托人身份证复印件

委托单位：（盖章）

委托人：（法定代表人盖章）

日期：