**长岭雅居项目(A4-2及A4-5地块)及凯科星贸项目案场物业**

**服务**

**招 标 公 告**

**项目名称: 长岭雅居项目(A4-2及A4-5地块)及凯科星贸项目案场物业服务**

**招 标 人：广州元上房地产开发有限公司（盖章）**

**广州元鼎房地产开发有限公司（盖章）**

## 广州市凯科星贸房地产开发有限公司（盖章）

**招标代理人：成致项目管理有限公司（盖章）**

**编制时间 ：二〇二五 年 四 月**

# 第一章 招标公告

## 1. 招标条件

　　本招标项目广州元上房地产开发有限公司（CPPQ-A4-2地块项目）、广州元鼎房地产开发有限公司（CPPQ-A4-5地块项目）与广州市凯科星贸房地产开发有限公司（INPARK星贸中心项目）已由相关主管部门批准建设，招标人为广州元上房地产开发有限公司、广州元鼎房地产开发有限公司、广州市凯科星贸房地产开发有限公司，建设资金来自自筹资金。项目已具备招标条件，现对长岭雅居项目(A4-2及A4-5地块)及凯科星贸项目案场物业服务进行招标。

## 2. 项目概况与招标范围

2.1服务期：服务期为1年，共计12个月。实际开始时间以甲方确认时间为准。

2.2项目概况：

2.2.1.广州元上房地产开发有限公司黄埔区CPPQ-A4-2地块项目

CPPQ-A4-2地块位于广州市黄埔区长贤路以南、萝岭路以东，项目用地面积101640㎡，总建筑面积390132.69㎡，计算容积率建筑面积255097.92㎡。项目包含高层住宅12栋（楼栋编号1-12#楼，地上26-34层，地下3-4层，其中12#楼为政府统筹房）、幼儿园1栋（地上3层，地下1层）、九年一贯制学校（72班，地上4-6层，地下1层），以及公共厕所、居民健身场所、星光老年之家等公共服务设施及商业服务设施，以居住和配套公服设施用地为主，定位为广州东部绿色生态宜居新城区，高端高新产业集聚区。该项目着力打造生态高端居所、长岭居高品质住宅标杆、多层次绿色社区。

2.2.2广州元鼎房地产开发有限公司黄埔区CPPQ-A4-5地块项目

CPPQ-A4-5地块项目位于广州市黄埔区长贤路以南、萝岭路以东，项目用地面积72225平方米，总建筑面积232977.37平方米，计算容积率建筑总面积144450平方米。项目设计理念为因长岭之形，绘绿谷之意，传岭南风韵，筑健康家园。项目特点一是产品多样化，能满足潜在客户不同需求；二是遵循生态优先原则，顺应山势打造全景叠墅产品，恢复生态基底，营造共享绿谷；三是提高了土地使用效率，实现土地价值再挖掘。项目包含高层住宅8栋、叠墅16栋、幼儿园1栋、垃圾收集站1栋。其建筑分区北侧为叠墅区，共规划 16 栋联排叠墅；西侧南侧为高层洋房住区，共规划 7 栋高层住宅，1栋政府统筹房。此外，还规划 1 座 9 班幼儿园教育配套，约4200 ㎡商业配套，容积率小于等于2.0，绿化率35%。

2.2.3广州市凯科星贸房地产开发有限公司INPARK星贸中心项目

INPARK星贸中心位于黄埔区科学城映日路与凝彩路交汇处，项目用地面积约1.5万平方米，总建筑面积约15万平方米。项目建筑引入新加坡花园城市规划理念，以环山岭公园为核心，建筑于四周参差错落，让商务、生活、自然时刻与公园互通互动互融，打造科学城为数不多的公园里综合体。项目6010地块规划有27套建面约310-365平方米的环山企业总部联排、6011地块规划有星级酒店及4.5米层高办公产品、6013地块规划为双子塔甲级写字楼、601416地块规划有80套环山企业总部叠拼。项目容积率3.0。

2.3**物业服务范围：**

**2.3.1 广州元上房地产开发有限公司黄埔区CPPQ-A4-2地块项目案场服务范围如下：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **黄埔区CPPQ-A4-2地块长岭雅居项目案场服务范围** | | | |
| 服务区域 | | | 服务面积（㎡） |
| 室内 | 售楼部 | 洽谈区 | 1505 |
| 吧台区 |
| 烘焙房 |
| 沙盘区 |
| 儿童区 |
| 样板房 | 160样板房 | 643 |
| 190样板房 |
| 280样板房 |
| 室外 | 外围景观区域 | | 8000 |
| 合计 | | | 10148 |

**2.3.2 广州元鼎房地产开发有限公司黄埔区CPPQ-A4-5地块项目案场服务范围如下：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **黄埔区CPPQ-A4-5地块项目案场服务范围** | | | |
| 服务区域 | | | 服务面积（㎡） |
| 室内 | 叠墅 | 上叠 | 3100 |
| 下叠 |
| 接待中心 | |
| 样板房 | 99样板房 | 343 |
| 118样板房 |
| 126样板房 |
| 室外 | 外围景观区域 | | 1813 |
| 合计 | | | 5256 |

**2.3.3 广州市凯科星贸房地产开发有限公司INPARK星贸中心项目案场服务范围如下：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INPARK星贸中心项目案场服务范围** | | | |
| 服务区域 | | | 服务面积（㎡） |
| 室内 | 售楼部 | | 549 |
| 样板房 | 商墅板房 | 647 |
| 公寓板房 |
| 室外 | 外围景观区域 | | 3039 |
| 售楼部二层展示公区 | | 450 |
| 合计 | | | 4583 |

2.4**服务内容包括但不限于：**

（1）客户礼仪接待及茶水侍奉服务；

（2）项目信息、推售户型的简单介绍服务；

（3）礼宾形象展示、停车管理及指引、公共秩序维护及安全防控服务；

（4）清洁卫生服务及日常环境维护；

（5）展示区设备设施运行巡视及小型维修、保养服务；

（6）展示区专项服务；

（7）其它服务事项：【其他增值服务】。

2.5招标控制价：人民币7214100.00元/1年；其中CPPQ-A4-2地块不高于3840000.00元/年，CPPQ-A4-5地块不高于1427000.00元/年，INPARK星贸中心不高于1947100.00元/年，高于上述价格（含分项）的投标文件均为废标。

## 3. 投标人资格要求

3.1本次招标要求投标人必须是中国境内注册、具备独立法人资格；投标人在人员、设备、资金等方面具有相应的能力。

3.1.1具有有效的营业执照。

3.1.2企业不得有以下情况，否则招标人将拒绝其投标：（1）被责令停业；（2）处于被取消或暂停投标资格的处罚期内；（3）财产被接管或冻结，破产状态。

3.1.3如不同投标申请人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系，则出现此情形的单位投标

均无效。

3.2自2020年1月1日至今，投标人有1个或以上物业服务项目业绩。

3.3本次不接受联合体投标。

## 4. 资格审查方法

4.1、本项目采用“资格后审”的方式确定正式投标人；

4.2、投标人须在招标文件约定的投标截止时间前提交投标文件及《资格审查申请文件》（格式见第五章）。开标后，评标委员会对投标人的《资格审查申请文件》进行审查，资格审查合格的投标人才能进入下一阶段评审；

4.3、若通过资格审查的投标人不足3家，招标人将修正招标方案，重新组织招标。

## 5. 投标报名

5.1凡有意参加投标的投标人，请于2025年4月29日至2025年5月6日，上午9：30，下午17：30 ，在成致项目管理有限公司办理投标登记及购买招标文件。招标文件每套售价300元，售后不退。地址：广州市天河区黄埔大道中122号（伟腾商务中心）412室。

办理投标登记需提交资料：

①加盖公章的营业执照副本复印件；

②持本人身份证原件并携带法人代表证明书及授权委托书（非法定代表人报名时同时提供授权委托书）；

## 6. 投标文件的递交

6.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2025年5月22日上午09：30，地点为：广州市天河区黄埔大道中122号（伟腾商务中心）412室开标室。

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

本次招标公告在中国招标投标公共服务平台（http://www.cebpubservice.com）、成致项目管理有限公司网站（http://www.gdchengzhi.com/）上发布。

## 8. 其他

本招标公告由招标人负责解释,招标人保留变更、修改的权利。

## 9.联系方式

招 标 人：广州元上房地产开发有限公司、广州元鼎房地产开发有限公司、广州市凯科星贸房地产开发有限公司

联 系 人：陈工

电 话：19927450913

招标代理机构：成致项目管理有限公司

联 系 人：王工

电 话：13414123626

地 址：广州市天河区黄埔大道中122号（伟腾商务中心）412室

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 2025年4月28日