

安居服务 2025 年度直管公房住宅与非 住宅运营管理辅助服务采购项目

招标公告

招 标 人：广州安居服务管理有限公司

招标代理：广州筑正工程建设管理有限公司

2025 年 9 月

安居服务 2025 年度直管公房住宅与非住宅运营管理辅助服务采购项目招标公告

广州安居服务管理有限公司现对安居服务 2025 年度直管公房住宅与非住宅运营管理辅助服务采购项目实施招标活动，且本项目资金已落实，拟通过公开招标的方式选定中标人。

1. 招标项目情况

1.1 招标项目名称：安居服务 2025 年度直管公房住宅与非住宅运营管理辅助服务采购项目

1.2 招标人：广州安居服务管理有限公司

招标代理：广州筑正工程建设管理有限公司

1.3 项目服务地点：广州市辖区内。

1.4 项目概况及规模：（1）直管公房物业约为3万套（建筑面积约为128万平方米）提供相关运营管理辅助服务。（2）非住宅公房物业约184.16万平方米（包括但不限于直管房、安置房等类别）提供运营管理辅助服务。（3）招标人指定的广州市辖区内其他地点提供公共服务。

1.5 服务期限：（1）直管房物业运营管理辅助服务：3个月；（2）非住宅公房物业运营管理辅助服务：8个月；

注：具体服务期限可根据实际业务摸排情况进行调整，招标人可在提前一个月通知供应商后提前终止相关业务且无须承担任何赔偿、补偿。

2. 招标内容、最高限价

2.1 招标内容：本项目为安居服务 2025 年度直管公房住宅与非住宅运营管理辅助服务采购，服务内容包括但不限于：（1）直管公房物业运营管理辅助服务内容：主要服务包括但不限于协助房屋的接管、腾退、交收和退回工作、协助负责空置房屋水、电、燃气等日常管理工作。中标人应参

照广州安居服务管理有限公司管理和考核标准按合同要求做好对房屋巡查及直管公房窗口服务人员的培训、工作安排的考核等管理工作。

(2) 非住宅公房物业运营管理辅助服务内容：协助非住宅公房的物业招租、租金催缴、租赁管理、安全管理、租户关系管理、信息化管理，修缮维护、信访维稳、安全事故应急处理等事项。

(3) 由招标人指定，在招标人在管项目(广州市辖区内)，招标人按需求指定的公共服务。

2.2 最高投标限价，具体如下：

本项目最高投标限价为人民币 6,296,344 元（含税）。

注：（1）投标人投标报价不得超过最高投标限价，否则作无效处理；

（2）本项目总价包干，高于限价的报价无效。若业务缩减，则按实际支付；

（3）如果评审小组发现报价供应商的最终报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，可能会要求该报价供应商作书面说明并提供相关证明材料。报价供应商不能合理说明或不能提供相关证明材料的，评审小组将认定该报价供应商以低于成本的投标报价竞标，其投标作无效投标处理。

2.3 本招标项目划分为1个标段。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人参加本项目的意思表示清楚，投标人代表被授权有效。

3.2 投标人必须是在中华人民共和国范围内注册的独立法人或独立法人所合法成立的分公司（或分支机构）。投标人及其总公司应持有工商行

政管理部门核发的营业执照，按国家法律经营。投标人为分公司（或分支机构）的，还需另行提供其总公司对投标人出具的唯一有效授权书原件。

注：（1）若投标人以分公司（或分支机构）参加的，还须同时提供具有法人资格的总公司的营业执照复印件（加盖投标人公章）、总公司对投标人出具的唯一有效授权书原件（格式自拟）；

（2）已由总公司合法授权的，总公司取得的相关证书和授权范围内的事项对分公司（或分支机构）有效；

（3）同一法人授权多个分公司（或分支机构）参加本项目，或该法人与其分支机构同时参加本项目，则相关投标人的投标文件均作无效处理。

3.3 投标人须具有有效期内的《人力资源服务许可证》（证书须在有效期内，提供证书复印件）。

3.4 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单且未被中国执行信息公开网(<https://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)列为“失信被执行人”（投标人须提供上述网站的信用记录查询结果截图并打印页面加盖公章；最终以招标代理机构或招标人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录）。

3.5 本项目不接受联合体投标。

3.6 投标人已按招标公告附件 1 要求签署盖章的《投标人声明函》。

3.7 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得

同时参加本项目（按投标人提供的《投标人声明函》第四条内容进行评审）。如不同投标人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关投标人的投标文件均作无效处理。

3.8 资格审查前，投标人须在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）办理企业信息登记。企业信息取自投标截止时间投标人在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）企业库内登记的信息，投标人无需提交相关资料，若招标人延长递交投标文件截止时间的，企业信息的评审时点也相应延长。（企业信息登记办理详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）相关办事指引）

4. 招标公告发布、投标登记时间及方式

4.1、公告发布日期（含本日）：____年____月____日____时____分至____年____月____日____时____分凡有意参加投标者，请登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台网站下载电子招标文件。

注：发布招标公告的时间为招标公告发出之日起至投标截止时间止。

4.2 本项目招标文件随招标公告一并在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台网站发布。招标文件一经在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台发布，视为发售给投标人，招标文件由投标人自行在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台网站下载。

4.3 招标公告网上发布时，同时发布招标文件等相关资料。招标公告发布之日起计算编制投标文件时间，编制投标文件的时间不得少于 20

天。

5. 投标文件递交截止时间与开标时间

5.1、递交投标文件起始时间：____年____月____日____时____分；

截止时间：____年____月____日____时____分。

5.2、开标开始时间：____年____月____日____时____分。

5.3、递交投标文件截止时间与开标时间是否有变化，请密切留意招标答疑中的相关信息。递交投标文件截止时间后，开标时间因故推迟的，相关评标信息仍以原递交投标文件截止时间的信息为准。

本项目各项投标活动具体可通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站查询具体的时间和场地安排。投标人可登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站首页，点击“交易业务-建设工程”专栏中的“项目查询（日程安排、答疑纪要）”，输入项目编号或项目名称查询最新信息。本项目各项投标活动的时间和场地安排是否有变化，请密切留意补充公告和招标答疑纪要的相关信息。

投标人通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前，登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台网站办理网上投标登记手续。按照交易平台关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。详见：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）最新指引。

6. 资格审查方式

本项目采用资格后审方式，由评审委员会负责审查。

7. 发布公告的媒介

7.1 本次招标公告在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（网址：<http://www.gzggzy.cn>）、中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）、城壹宜居平台（<https://www.clyj.com/>）、广州国企阳光采购信息发布平台网站（<http://ygcg.gzggzy.cn/>）和广州筑正工程建设管理有限公司网站（www.truzem.com）上发布，本公告的修改、补充在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布。本公告在各平台发布的文本如有不同之处，以在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台发布的文本为准。

7.2 招标完成后，招标人在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（网址：<http://www.gzggzy.cn>）、中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）、城壹宜居平台（<https://www.clyj.com/>）、广州国企阳光采购信息发布平台网站（<http://ygcg.gzggzy.cn/>）和广州筑正工程建设管理有限公司网站（www.truzem.com）上发布中标候选人公示及中标结果公告。

8. 其他事项

8.1 投标人若对招标文件（包括最高限价、合同条款）有疑问的，可在提交投标文件截止时间 18 天前通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台提出。招标人应在递交投标文件截止时间 15 日前将招标文件澄清答疑文件在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布；不足 15 日的，招标人应当顺延投标文件的截止时间。招标文件澄清答疑文件一经在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布，视作已发放给所有投标人。当招标文件的澄清、修改在同一内容的表述不一致时，以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网

站最后发布的内容为准。

8.2 潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前向招标人书面提出。

异议受理部门：广州安居服务管理有限公司

异议受理电话：020-85673152

联系人：梁工

地址：广州市越秀区环市东路 418 号珠实同创环东广场 16 楼

注：潜在投标人或利害关系人可以通过线下或线上的形式提出异议。线上提出异议的，应通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台提交，招标人也应通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台答复线上提出的异议。具体按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台相关指南进行操作。作出答复前，应当暂停招标投标活动。

8.3 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。投标人或者其他利害关系人可以通过线下或线上的形式提出异议。线上提交的，应通过交易平台进行，招标人也应通过交易平台答复线上提交的异议。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

8.4 投标人在本项目招标人的发包项目中存在下列行为的，将被拒绝一年内参与招标人后续的所有招标（采购）活动。（注：自招标人发出通知之日起计）：

- （1）将中标项目转包或者违法分包的；
- （2）在中选项目中不执行招标人相关管理规定，造成工作失误的；
- （3）出让投标资格的；
- （4）存在围标或串标情形的；

(5) 在投标文件中提供虚假材料的；

(6) 存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力情形的；

(7) 存在行贿情形的；

(8) 存在因过错行为被生效法律文书认定承担违约或侵权责任的。

9. 联系方式

招标人： 广州安居服务管理有限公司

地址： 广州市越秀区环市东路 418 号珠实同创环东广场 16 楼

联系人： 梁工

联系电话： 020-85673152

招标代理机构： 广州筑正工程建设管理有限公司

地址： 广州市黄埔区水西路 D3 栋 18 楼招标代理部

联系人： 余工

联系电话： 020-82165699

邮箱地址： truzem@163.com

招标监督机构： 广州安居服务管理有限公司

地址： 广州市越秀区环市东路 418 号珠实同创环东广场 16 楼

监管电话： 020-85673152

附件： 1. 投标人声明函

附件 1

投标人声明函

致：广州安居服务管理有限公司

本公司就参加安居服务 2025 年度直管公房住宅与非住宅运营管理辅助服务采购项目的招标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标文件及其后提供的一切材料都是真实的。如我司成为中标单位，我司同意并授权招标人将我司投标文件商务部分的所有内容（包括人员、业绩、奖项等资料）进行公示并将相关内容证明材料原件送至招标人处复核。

二、本公司承诺遵循公平、公正、公开、诚实信用原则，在本项目投标中诚信投标，在本项目投标中不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿，不存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力的情形，若存在以上情形的，将自愿接受被招标人列入拒绝投标名单，不能参与招标人后续招标项目的投标。

三、本公司不存在下列情形之一：

- （1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- （2）与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- （3）与本项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- （4）与本项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- （5）为本项目的招标代理机构；
- （6）与本项目的招标代理机构同为一个法定代表人（负责人）；

(7) 与本项目的招标代理机构存在控股或参股关系；

(8) 被依法暂停或取消招标或投标资格的；（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据。行政处罚决定中已经明确的暂停或取消招标或投标资格的区域范围不包含本项目服务地点的，不受该项规定限制）

(9) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照的（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据）；

(10) 进入清算程序，或被宣布破产，或其他丧失履约能力的情形；

(11) 在最近三年内有严重违约或重大工作质量问题的；（“严重违约”事实应当以司法机关、仲裁机构出具的认定文件为准。“重大工作质量问题”应当以相关行业主管部门的行政处罚决定或者司法机关出具的有关法律文书为准。“最近三年”是指从 2022 年 1 月 1 日至本次投标文件递交截止时间止，以相关行业主管部门、司法机关、仲裁机构出具的生效文件的落款时间起计算）

(12) 法律法规规定的其他情形。

四、与本公司单位负责人为同一人或者与本公司存在控股、管理关系的其他单位包括：_____。（注：本条由投标人如实填写，如有，应列出全部满足投标人资格要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。）

五、本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司愿意接受公开通报，承担由此带来的法律后果，并愿意停止参加贵公司

广州市行政区域内的招标投标活动三个月。其中，本声明陈述与事实不符的，属于弄虚作假骗取中标资格，将依法接受相关部门的处罚。

六、在本项目进行的法定期间内，若招标人收到任何针对我司的异议和投诉，我司应依法举证，否则愿意承担举证不能的法律后果。

特此声明。

声明企业（盖章）：_____

法定代表人（负责人）签名或盖章：_____

日期：_____年_____月_____日