



第 1 章 招标公告



招标公告



1. 招标条件

本招标项目 福州地铁智慧园 2025-2028 年物业管理服务项目（项目名称）（招标项目编号：E3501000102802302），项目业主为福州地铁智慧园有限公司，建设资金来自企业自筹，委托的招标代理单位为大洲设计咨询集团有限公司。本项目已具备招标条件，现决定对该项目进行公开招标。

2. 项目概况

2.1.项目名称：福州地铁智慧园 2025-2028 年物业管理服务项目。

2.2.招标范围：福州地铁智慧园 2025-2028 年试运营过渡期及日常运营期的物业管理服务。

2.3.招标内容：包括但不限于该园区试运营过渡期的设施设备养护、安保消防、环境清洁、绿化养护；日常运营期的安保消防、环境清洁、绿化养护、四害消杀、垃圾清运、客服接待、设备设施维保等服务（具体详见需求书）。

2.4 标段划分：1 个，/。

2.5.服务期：服务期 36 个月，暂定起止时间为 2025 年 6 月 1 日起至 2028 年 5 月 31 日止（其中试运营过渡期暂定 9 个月，日常运营期 27 个月；具体开始时间以招标人发出的书面通知书为准）。

2.6.服务费用：本项目最高限价为 5,375,046.80 元（含税；其中厂房、后勤楼物业费 4,729,433.04 元，车位管理费 571,613.76 元，其他服务 74,000.00 元）。

3. 投标人资格要求

3.1.具备合格有效的《营业执照》，并具有独立法人资格要求：投标人须具有独立法人资格，依法持有行政主管部门核发合法有效的法人营业执照；

3.2.资质要求：/；

3.3.业绩要求：投标人近 5 年内（招标公告发布之日往前顺推 5 年，不含公告发布当日，下同）须至少承接过（含在管）1 项建筑面积在 4 万平方米及以上或合同金额年服务费不少于人民币 100 万元/年的国内（香港、澳门和台湾地区除外，下同）的工业建筑（或公共建筑）物业管理服务业绩（不包括分包、联合体业绩）；

3.4.本项目 ☐接受 ☒不接受联合体投标；/。

3.5.其他要求：/。

4.资格审查方式：☐资格预审 ☒资格后审

5.获取招标文件

凡有意参加投标者，请于 2025 年 5 月 13 日 09 时 00 分 00 秒至 2025 年 5 月 18 日 17 时 00 分 00 秒 通过 福州市电子招投标交易系统 采用无记名方式免费下载电子招标文件等相关资料。本招标项目电子招标文件使用 福州市电子招投标交易系统电子标书生成器 打开。投标人获取招标文件后，应检查招标文件的合法有效性，合法有效的招标文件应具有招标人和招标代理机构的电子印章；招标人没有电子印章的，须附招标人对招标代理机构的授权书。

6.评标办法

本招标项目采用的评标办法：☒综合评分法 ☐经评审的最低投标价中标法

7.投标保证金的提交

7.1.投标保证金提交的时间：在投标截止时间之前。

7.2.投标保证金提交的方式：①从投标人企业基本账户以电汇或银行转账的形式汇达投标保证金指定账户；②或电子银行保函形式；③或按福州市建设工程招标投标年度投标保证金制度交存年度投标保证金，如果年度投标保证金的金额不足时，不足的部分可选取所列方式之一补足，否则，视为未按规定递交投标保证金，资格审查不合格；④或根据闽发改规〔2023〕7 号文件规定：“对依法必须招标且招标标的金额在 1000 万元以下(含 1000 万元)的政府投资项目，免于收取无失信记录企业投标保证金”本项目免于收取无失信记录企业投标保证金，按招标文件要求提供“免缴投标保证金承诺函”即可；投标截止时仍被列为招投标重点监管对象的投标人，仅限于使用第①种形式提交。招投标重点监管对象名单通过福建省公共资源电子行政监督平台查询。具体详见第二章投标人须知前附表相关规定。

7.3.投标保证金提交的金额：人民币壹拾万元整（¥100000 元）。

8.投标文件的递交

8.1.投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）：2025 年 6 月 5 日 9 时 40 分 00 秒，投标人应在截止时间前通过 福州市电子招投标交易系统 递交电子投标文件；

8.2 逾期送达的投标文件，公共资源电子交易平台将予以拒收。

9.发布公告的媒介

本次招标公告同时在 福建省公共资源交易电子公共服务平台（ggzyfw.fujian.gov.cn）、福州市电子招投标交易系统（https://fzztb.fzsggzyjyfwzx.cn/）、福州地铁集团有限公司官网（www.fzmtr.com） 上发布。

10.联系方式



招标人：福州地铁智慧园有限公司

地址：福州市仓山区城门镇樟岚车辆基地，邮编：350018

联系电话：18005910063，电子邮箱：270920407@qq.com

联系人：李女士



招标代理机构：大洲设计咨询集团有限公司

地址：福建省福州市仓山区城门镇胪雷路 16 号阳光天地 SOHO1 号楼 3 层 322 办公室，

邮编：350002

联系电话：0591-86395057 13959180965 电子邮箱：/

联系人：唐少舟、吴继铭

公共资源电子交易平台名称：福州市电子招投标交易系统

网址：<https://fzztb.fzsggzyjyfwzx.cn/>

联系电话：0591-87585006

公共资源交易中心名称：福州市公共资源交易服务中心

地址：福州市仓山区南江滨西大道 199 号（福州市规划馆三楼）

联系电话：0591-87598415、保证金咨询电话 0591-83821697

监督部门名称：福州地铁集团有限公司

地址：福州市台江区达道路 156 号

联系电话：0591-86308083