

经开国资总部基地及创新中心项目物业管理服务招标公告  
(招标编号: JKGZ-20250704)

项目所在地区: 江苏省南京市栖霞区

### 一、招标条件

本经开国资总部基地及创新中心项目物业管理服务已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为国有资金:280万元, 招标人为南京经开国有资产控股集团有限公司。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: 项目概况 2.1项目简介 经开国资总部基地及创新中心项目, 占地面积26226.52 m<sup>2</sup>, 总建筑面积121616.15m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积78674.23m<sup>2</sup>、地下建筑面积42941.92m<sup>2</sup>

(以实际交付为准)。2.2详细介绍: 本项目为开放式园区, 共用3个出入口, 地上包含7栋单体建筑, 建筑功能包括研发办公、配套商业、大型会展、人才公寓等; 地下包含2层地库, 建筑功能包括机动车停车场、非机动车停车场、配套园区食堂、电梯厅、过厅、设备用房、人防工程等, 具体情况如下(以实际交付为准): 1号楼: 地上17层, 建筑面积27963.9m<sup>2</sup>, 1号楼辅楼(钢结构)建筑面积918m<sup>2</sup>。1层为大厅及消控室、物业用房; 2层及辅楼为会展大厅及配套设施; 3-17层为科研办公用房。该楼仅限出租。2号楼: 地上12层, 建筑面积11273.44m<sup>2</sup>。1-2层为配套商业, 3-12层为人才公寓及配套设施。该楼仅限出租。3号楼: 地上5层, 建筑面积5803.18m<sup>2</sup>, 为科研办公用房。该楼可销售。4号楼: 地上5层, 建筑面积5847.83m<sup>2</sup>, 为科研办公用房。该楼可销售。5号楼: 地上5层, 建筑面积59

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

经开国资总部基地及创新中心项目物业管理服务(2025年)

### 三、投标人资格要求

经开国资总部基地及创新中心项目物业管理服务(2025年):

投标人资格要求:

- (1) 投标人须具有独立的法人资格、合法的经营资格, 营业执照须具有物业管理营业范围(提供营业执照复印件并加盖单位公章);
- (2) 投标人须提供自2020年7月1日以来承接过的非住宅物业管理项目业绩不少于1个, 单个项目物业管理面积不低于60,000m<sup>2</sup>(提供合同复印件并加盖单位公章, 时间以合同签订时间为准, 物业项目管理面积须在合同中体现);
- (3) 投标人须通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、OHSAS18000职业健康安全管理体系认证(提供管理体系证书复印件并加盖单位公章);
- (4) 投标人须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(提供最近一期的审计报告复印件并加盖单位公章, 审计报告应当包含报告正文、资产负债表、利润表、现金流量表、

所有者权益变动表（无所有者权益表的提供书面说明）、附注和会计师事务所营业执照，报告正文应当有会计师事务所公章，2个注册会计师的签字和盖章）；

（5）投标人须具有依法缴纳税收和社会保险的良好记录（提供参加本次招标活动近三个月内依法缴纳税收和社会保险的相关证明材料并加盖单位公章）；

（6）投标人须提供“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）下载的企业信用报告并加盖单位公章，不得存在失信记录；

（7）本项目不接受联合体投标。

本项目不允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：2025-07-31 09:00到2025-08-08 17:00

获取方式：招标文件的获取（1）获取时间：2025年7月31日起至2025年8月8日，工作日09:00-17:00。（2）获取方式：①线下领取。联系人：孙逊，联系方式：18013977729，领取地点：南京新港大道82号南京经开国有资产控股集团有限公司412室；投标人需持有营业执照复印件加盖公章、介绍信或授权委托书加盖公章原件、授权代表身份证原件及复印件加盖公章、社保机构出具的投标人为授权代表缴纳的近期社会保险证明的复印件加盖公章；②线上领取。营业执照复印件加盖公章扫描件、介绍信或授权委托书加盖公章扫描件、授权代表身份证复印件加盖公章、社保机构出具的投标人为授权代表缴纳的近期社会保险证明的复印件加盖公章发送至邮箱583251240@qq.com。

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2025-08-20 14:30

递交方式：投标人必须在2025年8月20日14时30分之前，由授权代表携带身份证原件及复印件加盖公章、社保机构出具的投标人为授权代表缴纳的近期社会保险证明的复印件加盖公章将投标文件送至南京经济技术开发区新港大道82号四楼413会议室。递交投标文件截止期以后送达的投标文件，招标人将拒收。投标文件内容必须齐备、真实，一经查实有弄虚作假的情况，招标人有权取消投标人的中标人资格。

#### 六、开标时间及地点

开标时间：2025-08-20 14:30

开标地点：南京经济技术开发区新港大道82号四楼413会议室

#### 七、其他

##### 1. 招标条件

本招标项目经开国资总部基地及创新中心项目物业管理服务，编号JKGZ-20250704，项目招标人为南京经开国有资产控股集团有限公司，资金自筹100%。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

##### 2. 项目概况与招标范围

###### 2.1项目简介

经开国资总部基地及创新中心项目，占地面积26226.52m<sup>2</sup>，总建筑面积121616.15m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积78674.23m<sup>2</sup>、地下建筑面积42941.92m<sup>2</sup>（以实际交付为准）。

## 2.2详细介绍：

本项目为开放式园区，共用3个出入口，地上包含7栋单体建筑，建筑功能包括研发办公、配套商业、大型会展、人才公寓等；地下包含2层地库，建筑功能包括机动车停车场、非机动车停车场、配套园区食堂、电梯厅、过厅、设备用房、人防工程等，具体情况如下（以实际交付为准）：

1号楼：地上17层，建筑面积27963.9m<sup>2</sup>，1号楼辅楼（钢结构）建筑面积918m<sup>2</sup>。1层为大厅及消控室、物业用房；2层及辅楼为会展大厅及配套设施；3-17层为科研办公用房。该楼仅限出租。

2号楼：地上12层，建筑面积11273.44m<sup>2</sup>。1-2层为配套商业，3-12层为人才公寓及配套设施。该楼仅限出租。

3号楼：地上5层，建筑面积5803.18m<sup>2</sup>，为科研办公用房。该楼可销售。

4号楼：地上5层，建筑面积5847.83m<sup>2</sup>，为科研办公用房。该楼可销售。

5号楼：地上5层，建筑面积5986.17m<sup>2</sup>，为科研办公用房。该楼可销售。

6号楼：地上14层，建筑面积16435.99m<sup>2</sup>，1层为大厅、配套商业、配套设施，2-14层为科研办公用房。该楼1-5层仅限出租，6-14层可销售。

7号楼：地上5层，建筑面积5363.72m<sup>2</sup>，为科研办公用房。该楼可销售。

地库：地下2层，共包含车位916个，其中：负1层建筑面积21807.66m<sup>2</sup>，包含机动车停车位373个，非机动车停车位671个，园区食堂及配套设施；负2层建筑面积21134.26m<sup>2</sup>，包含机动车停车位543个。

园区绿化：绿地率30.05%，绿化面积7880m<sup>2</sup>，包含园林、架空层及配套设施。

## 2.3服务范围

物业服务包括但不限于：本项目的承接查验服务；房屋建筑物的维护与修缮；物业附属设备、设施的维修、维护、保养与更新；公共区域场地、地下管线系统、强弱电系统、智能化系统的维修、维护与管理；消防、电梯、空调、配电和监控等设备的维修、维护、保养与更新；园区保洁（含室内外区域的保洁和垃圾清运）、安保消防、客服会务、停车管理、绿化管理、企业安全运营监管、装饰装修施工监管等服务内容；物业交接；水、电、燃气费的抄表分摊计算；房租、物业费、水、电、燃气、公共能耗费等代为收取；租户服务管理、档案资料管理及其他投标书中承诺的服务内容等。

## 2.4 招标限价：280万元/年。

## 3. 投标人资格要求：

（1）投标人须具有独立的法人资格、合法的经营资格，营业执照须具有物业管理营业范围（提供营业执照复印件并加盖单位公章）；

（2）投标人须提供自2020年7月1日以来承接过的非住宅物业管理项目业绩不少于1个，单个项目物业管理面积不低于60,000m<sup>2</sup>（提供合同复印件并加盖单位公章，时间以合同签订时间为准，物业项目管理面积须在合同中体现）；

(3) 投标人须通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、OHSAS18000职业健康安全管理体系认证（提供管理体系证书复印件并加盖单位公章）；

(4) 投标人须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供最近一期的审计报告复印件并加盖单位公章，审计报告应当包含报告正文、资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表（无所有者权益表的提供书面说明）、附注和会计师事务所营业执照，报告正文应当有会计师事务所公章，2个注册会计师的签字和盖章）；

(5) 投标人须具有依法缴纳税收和社会保险的良好记录（提供参加本次招标活动近三个月内依法缴纳税收和社会保险的相关证明材料并加盖单位公章）；

(6) 投标人须提供“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）下载的企业信用报告并加盖单位公章，不得存在失信记录；

(7) 本项目不接受联合体投标。

#### 4. 现场考察及标前会议

招标人将不统一组织现场考察及标前会议，投标人如果认为有需要的可以自行进行现场考察。

#### 5. 招标文件的获取

(1) 获取时间：2025年7月31日起至2025年8月8日，工作日09：00-17：00。

(2) 获取方式：

①线下领取。联系人：孙逊，联系方式：18013977729，领取地点：南京新港大道82号南京经开国有资产控股集团有限公司412室；投标人需持有营业执照复印件加盖公章、介绍信或授权委托书加盖公章原件、授权代表身份证原件及复印件加盖公章、社保机构出具的投标人为授权代表缴纳的近期社会保险证明的复印件加盖公章；

②线上领取。营业执照复印件加盖公章扫描件、介绍信或授权委托书加盖公章扫描件、授权代表身份证复印件加盖公章、社保机构出具的投标人为授权代表缴纳的近期社会保险证明的复印件加盖公章发送至邮箱583251240@qq.com。

#### 6. 投标文件的递交

投标人必须在2025年8月20日14时30分之前，由授权代表携带身份证原件及复印件加盖公章、社保机构出具的投标人为授权代表缴纳的近期社会保险证明的复印件加盖公章将投标文件送至南京经济技术开发区新港大道82号四楼413会议室。递交投标文件截止期以后送达的投标文件，招标人将拒收。投标文件内容必须齐备、真实，一经查实有弄虚作假的情况，招标人有权取消投标人的中标人资格。

#### 7. 联系方式

招标人：南京经开国有资产控股集团有限公司

地址：南京经济技术开发区新港大道82号

联系人及电话：孙逊 18013977729

2025年7月31日

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

#### 九、联系方式

招 标 人： 南京经开国有资产控股集团有限公司  
地 址： 南京新港大道82号南京经开国有资产控股集团有限公司412室  
联 系 人： 孙逊  
电 话： 18013977729  
电 子 邮 件： 583251240@qq.com

招 标 代 理 机 构： /  
地 址： /  
联 系 人： /  
电 话： /  
电 子 邮 件： /

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：孙逊（签名）  
招标人或其招标代理机构：                    （盖章）